



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

MAGISTRADO PONENTE: LUIS FERNANDO DAMIANI BUSTILLOS

El 27 de enero de 2021, la ciudadana **NANCY CAROLINA VÁZQUEZ HERNÁNDEZ**, titular de la cédula de identidad N° 9.485.812, actuando con el carácter de presidenta de la sociedad mercantil **AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A.**, inscrita en el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal, hoy Distrito Capital, y estado Miranda, en fecha 18 de junio de 1999, bajo el N° 41, tomo 170-A-Sgdo., asistida por el abogado Juan Carlos Castro, inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el N° 68.615; interpuso solicitud de revisión conjuntamente con medida cautelar en contra de la sentencia N° 590 dictada por la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia el 13 de diciembre de 2019, mediante la cual declaró sin lugar el recurso de casación interpuesto por la hoy solicitante, contra el fallo del Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas del 12 de noviembre de 2018, que *“confirmó aunque con distinta motivación, la decisión del a quo [Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas] que declaró parcialmente con lugar*

la demanda” (corchetes añadidos por esta Sala), en el juicio por desalojo, incoado por la sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty House, C.A., inscrita ante el Registro Mercantil Séptimo de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y estado Miranda, el día 15 de mayo de 2000, bajo el N° 61, tomo 101-A-VII, representada judicialmente por los abogados Raimundo Orta Poleo, Raymond Orta Martínez, Roberto Orta Martínez, Carlos Alberto Calanche Bogado, Indira Moros Restrepo, María de los Ángeles Pérez Núñez, Irene Victoria Morillo López, Luis Eliécer Janser García y Daniel Caetano Alemparte, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los Nos. 7.982, 40.518, 63.275, 105.148, 110.298, 119.895, 115.754, 28.551 y 224.821, respectivamente, contra la solicitante.

El 12 de febrero de 2021, se dio cuenta en Sala y se designó ponente al Magistrado Luis Fernando Damiani Bustillos.

El 28 abril de 2021, la ciudadana Nancy Carolina Vásquez Hernández, asistida por el abogado Juan Carlos Castro, ya identificados, consignó en físico el escrito de solicitud de revisión, copia certificada de la sentencia, original del Poder Apud Acta y copia simple de los anexos.

El 3 de junio de 2021, mediante fallo N° 0221, esta Sala se declaró competente para conocer y decidir la presente solicitud de revisión constitucional, acordó medida cautelar de suspensión de los efectos de la sentencia N° 590, dictada por la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia, el 13 de diciembre de 2019 y ordenó notificar al Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, para que remitiera el original del expediente contentivo del juicio por desalojo, incoado por la

sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty House, C.A., contra sociedad mercantil Aquamater Maternidad Consciente.

El 8 de junio de 2021, el abogado Luis Elieser Jansen García, actuando con el carácter de apoderado judicial de la sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty House, C.A., consignó escrito de oposición a la solicitud de revisión presentada por la ciudadana Nancy Carolina Vázquez Hernández, en su condición de Presidenta de la sociedad mercantil Aquamater Maternidad Consciente, C.A.

El 15 de junio de 2021, se libró el Oficio N° 21-0247, remitiendo copia certificada del fallo de esta Sala N° 0221 del 3 de junio de 2021, al ciudadano Magistrado Doctor Yván Darío Bastardo Flores, Presidente de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia. En esa misma fecha, se libró el Oficio N° 21-0248 remitiendo copia certificada del fallo arriba señalado al Juez Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

El 6 de julio de 2021, el cual el abogado Luis Elieser Jansen García, ya identificado, presentó nuevo escrito de oposición a la solicitud de revisión presentada por la ciudadana Nancy Carolina Vázquez Hernández, en su carácter de presidenta de la sociedad mercantil Aquamater Maternidad Consciente, C.A., contra la sentencia N° 590, de fecha 13 de diciembre de 2019 y consignó recaudos.

El 19 de julio de 2021, el ciudadano Edward Enrique Escalona Méndez, actuando con el carácter de Alguacil de esta Sala, consignó resultados del Oficio N° 21-00247, del 15 de junio 2021, relacionada con la decisión N° 0221, del 13 de

junio de 2021, dirigida al ciudadano Magistrado Doctor Yván Darío Bastardo Flores, Presidente de la Sala de Casación Civil de este Máximo Tribunal.

El 22 de julio de 2021, el ciudadano Edward Enrique Escalona Méndez, actuando con el carácter de Alguacil de esta Sala, consignó las resultas del Oficio N° 21-0248, del 15 de junio de 2021, relacionada con la decisión N° 0221 del 3 de junio de 2021, dirigido al Juez Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

El 6 de agosto de 2021, se recibió en la Secretaría de esta Sala el Oficio N° 119-21, del 3 de agosto de 2021, mediante el cual la abogada Maritza Betancourt, Jueza del Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, remite expediente N° AP11-V-2018-000029, nomenclatura de ese juzgado, dando cumplimiento a la sentencia N° 0221, del 3 de junio de 2021, dictada por esta Sala Constitucional.

El 17 de agosto de 2021, se recibido vía correo electrónico de la Secretaría de la Sala, escrito mediante el cual los ciudadanos Osleidy Cartaya, Deandrea Cerezo, Martha González y otros, debidamente asistidos por el abogado Juan Carlos Castro Villalobos, ya identificado, solicitan la adhesión en la presente causa.

El 30 de septiembre de 2021, los ciudadanos Doris Infante, Tomás Machado, María Isabella Godoy y otros, debidamente asistidos por el abogado Gregor Calzadilla, inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el N° 253.815, solicitaron la adhesión en la presente causa. En esa misma fecha, los ciudadanos Osleidy Cartaya, Deandrea Cerezo, Martha González y otros,

debidamente asistidos por el abogado Juan Carlos Castro, solicitaron la adhesión en la presente causa.

El 13 de diciembre de 2021, se recibió escrito ante la Secretaría de la Sala, mediante el cual el abogado Luis Elieser Jansen García, ya identificado, actuando con el carácter de apoderado judicial de la sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty House, C.A., consignó escrito y copia certificada del oficio N° 012 del 6 de julio del 2021, emanado del Director General del Servicio Autónomo de Contraloría Sanitaria adscrito al Ministerio del Poder Popular para la Salud.

El 6 de abril de 2022, el abogado Luis Elieser Jansen García, ya identificado, actuando con el carácter de apoderado judicial de la sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty House, C.A., solicitó pronunciamiento en la presente causa.

El 27 de abril de 2022, se constituyó esta Sala Constitucional en virtud de la incorporación de los Magistrados designados por la Asamblea Nacional en sesión ordinaria celebrada el 26 de abril de 2022, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.696 Extraordinario del 27 de abril de 2022, quedando integrada de la siguiente forma: Magistrada Gladys Gutiérrez Alvarado, Presidenta; Magistrada Lourdes Benicia Suárez Anderson, Vicepresidenta; y los Magistrados Luis Fernando Damiani Bustillos, Calixto Ortega Ríos y Tania D'Amelio Cardiet, ratificándose la ponencia al Magistrado Luis Fernando Damiani Bustillos, quien con tal carácter suscribe el presente fallo.

Realizado el estudio individual de las actas que conforman el presente expediente, esta Sala Constitucional pasa a decidir previas las siguientes consideraciones.

I DE LA SOLICITUD DE REVISIÓN

Los abogados accionantes, fundamentaron su solicitud en los siguientes términos:

La primera denuncia se refirió a “*1.- De la subversión del procedimiento por inaplicación de la legislación destinada a la regulación de la relación jurídica sustancial y resolución de la controversia subjetiva de intereses que derivó en ella*”.

Que “*la tramitación y resolución de la causa fue erróneamente fundada en la aplicación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario (1999), en lugar, como es criterio de esta Sala Constitucional y de la misma Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial (2014), por parte de ambos juzgados de instancia; grave equivocación que no fue corregida por el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, a pesar de [su] oportuna advertencia y delación, lo que generó una grave y palmaria violación del orden público y, se insiste, de la doctrina que a este respecto estableció esta Sala*” (Corchetes de esta Sala).

Que “*tal anomalía jurídica fue delatada por [su] representada cuando formalizó el recurso de casación contra la sentencia del ad quem, de la siguiente*

forma: En este escenario, col[igieron] que, el debate en torno a la naturaleza comercial de la relación arrendaticia existente entre [su] representada, sociedad de comercio Aquamater Maternidad Consciente, C.A., en condición de arrendataria, y la sociedad de comercio Operadora Inmobiliaria Presty House, C.A., en condición de arrendadora, fue planteado desde el mismo comienzo del juicio ante el tribunal de la primera instancia; sobre todo, en atención a que por mandato de lo previsto en el artículo 43 del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, el conocimiento de los 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 artículo 859 y siguientes del Código de Procedimiento Civil hasta su definitiva conclusión” (Corchetes de esta Sala).

Que “resulta evidente que se ha cometido un error en el trámite del juicio; un error de estricto orden público, que en materia casacional configura un supuesto para la procedencia de este recurso por quebrantamiento de formas, en virtud de que como ampliamente lo ha establecido este Alto Tribunal, dicho error está estrechamente vinculado al iter procedimental. Y, para evitar y corregir la falta y procurar la estabilidad del juicio, el juez de la recurrida debió declarar la nulidad y reponer la causa al estado de admisión de la demanda por las reglas del juicio oral; al no hacerlo, infringió los artículos 7, 15, 206, 208 y 212 del Código de Procedimiento Civil, así como lo contemplado en el artículo 43 del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial. Del mismo modo, desconoció que las garantías del debido proceso, de defensa de las partes y el de tutela judicial efectiva incumbe al orden público, pues el Estado es garante del ejercicio eficaz de los derechos de las partes en el proceso; y así [piden] sea declarado por esta honorable Sala de Casación Civil” (Corchetes de esta Sala).

Que “la pretensión de desalojo que inició la causa que generó el acto de juzgamiento objeto de la solicitud de revisión, fue admitida en aplicación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, a pesar de que el inmueble objeto de la relación jurídica arrendaticia, se encuentra destinado a la prestación de un servicio de interés público de salud, por parte de una sociedad de comercio que celebró la contratación con otra persona jurídica de naturaleza mercantil, por tanto destinadas en atención a su objeto de constitución a realizar actos de comercio, por ende, debía regirse por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial de 2014, tal cual ha sido el criterio establecido por esta Sala Constitucional (vid., a este respecto, s SC n° 885, del 25.10.2016; caso: Policlínica Cruz Verde C.A.) y reconocido por la Sala de Casación Civil, incluso en esta misma causa, cuando declaró la procedencia del recurso de hecho y admitió el extraordinario medio de impugnación (s SCC n* 000193, del 30 de mayo de 2019), a pesar de que la tramitación se había hecho conforme a la ley de 1999, y que ésta a su vez, en su artículo 36, negaba cualquier recurso contra la decisión de segunda instancia”.

Que “una vez determinada que la regulación de los aspectos sustantivo y procesales aplicable era la que dispone el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial, debe aseverarse que los órganos de administración de justicia no podían, sin incurrir en usurpación de funciones, destinar una legislación o procedimiento distinta a la prevista, sino ser coherentes en la escogencia y subsunción de los supuestos consagrados en las normas a la realidad de los hechos, de lo contrario, incurrían per se en una grave subversión procesal, pues sería tanto como afectar el principio constitucional de separación de funciones -erróneamente

considerado de poderes-, a través de la vulneración de la reserva legal; por cuanto le corresponde al órgano legislativo nacional (ex artículo 156.32 constitucional) legislar en materia de proceso, destinando y precisando los procedimientos que deben emplearse o aplicarse en las distintas materias de conocimiento judicial para la resolución de las diversas controversias jurídicas subjetivas, y a los órganos de administración de justicia interpretarlos y aplicarlos correctamente”.

Que “en virtud de que en la causa que resolvió la decisión sometida a revisión fue tramitada y decidida mediante la aplicación de un cuerpo normativo que no le correspondía, lo que generó una subversión procesal, con manifiesto apartamiento de la doctrina vinculante impuesta por esta Sala Constitucional, por parte de los tribunales de instancia y de la propia Sala de Casación Civil, con la consecuente violación a los derechos constitucionales al debido proceso, a la defensa, a la tutela judicial eficaz, así como del principio de expectativa plausible o confianza legítima, peticiona[n] la declaración con lugar de la solicitud de revisión y, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, dado que su pronunciamiento lleva consigo necesariamente la resolución de una delación determinante en la causa originaria, se estime la consecuente nulidad del acto de juzgamiento que forma su objeto y de todas las actuaciones procesales, con su reposición al estado en que se admita la pretensión de desalojo con cimiento jurídico en el cuerpo normativo correspondiente y se proceda a su tramitación conforme al procedimiento oral que preceptúa el Código de Procedimiento Civil, al que remite el artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial” (Corchetes de esta Sala).

Además, refirieron “2.- *Del vicio de motivación falsa o aparente - inmotivación- del acto de juzgamiento objeto de la solicitud de revisión constitucional, por cuanto la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia desestimó la delación fundada en la incongruencia por omisión que se formuló contra la decisión del ad quem, sin que hubiese hecho un pronunciamiento que la sustentara*”.

Que “*efectivamente, ante la alegación de la falta de pago de los cánones de arrendamiento -desde marzo 2014 hasta diciembre de 2017-, que esgrimió la representación judicial de Operadora Inmobiliaria Presty House C.A., como fundamento fáctico de su pretensión de desalojo respaldada jurídicamente en la causal contenida en el literal “a” del artículo 34 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario de 1999, por cuanto, en su criterio, las consignaciones no fueron ajustadas al índice nacional de precios al consumidor que debía emitir el Banco Central de Venezuela -es decir, no por ausencia, sino por pago parcial o incompleto-; [su] representada se excepcionó, entre otras razones, en el retiro, sin reservas, que hizo la representación de la arrendadora antes de la proposición de su demanda, pues, ello, se alegó, generó la aceptación o conformidad tácita de los montos consignados, con el consecuente efecto liberatorio del pago de la obligación, como consecuencia de lo estipulado en el artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario de 1999. En ese sentido, se alegó que el retiro sin condiciones produjo, por vía de consecuencia, su aceptación y conformidad con los montos consignados y, por ende, la liberación de la obligación. Lo que generó la pérdida del interés de la parte actora para pretender el desalojo por esa causal -falta de pago-, con fundamento en lo que preceptúa el artículo 52 del referido decreto, lo que debió ocasionar, como corolario lógico jurídico, la desestimación por inadmisión de la pretensión por ausencia de acción. Sin*

embargo, tal contundente excepción, aun cuando fue reseñada por ambas instancias en la narrativa de las decisiones de mérito, no fue respondida ni resuelta expresa o tácitamente en los referidos actos de juzgamientos, a pesar, se insiste, de su superlativa relevancia para la resolución de la causa. Tal omisión vició de nulidad absoluta los actos de juzgamiento de instancia, en atención a lo que preceptúa el artículo 244 del Código de Procedimiento Civil, como consecuencia de la ausencia de ese impretermitible requisito intrínsecos de la sentencia -congruencia- que exige el artículo 243.5 eiusdem, lo que debió apreciarse aún de oficio por parte del juzgado ad quem, y considerado por la propia Sala de Casación Civil mediante una motivación coherente y ajustada a dicha denuncia, por cuanto, según la doctrina vinculante de esta Sala Constitucional, acatada por el resto de las Salas que conforman el Tribunal Supremo de Justicia, la ausencia o incumplimiento de los referidos requisitos afectan al orden público”.

Que “tal omisión fue delatada y formulada ante la Sala de Casación Civil, la cual, en el acto de juzgamiento objeto de revisión, aun cuando hizo mención expresa de ella, la desestimó a través de una argumentación que en nada estaba dirigida a su sustentación; es decir, que incurrió en lo que se conoce en doctrina como una falsa motivación, especie de inmotivación, que vicia de nulidad absoluta el referido fallo, por cuanto su narración no estuvo dirigida al soporte de su aserción. No debe olvidarse, que en criterio de las Salas de Casación Civil y Constitucional los requisitos intrínsecos de la decisión (artículo 243 CPC) son de orden público y, por lo tanto, cualquier vicio que los afecte, puede y deben ser apreciado y declarado de oficio por el operador jurídico en cualquier estado y grado de la causa”.

Que “ante tal contundente delación, cuya certeza se desprende de la decisión del ad quem, la Sala de Casación Civil, aun cuando expresamente se refirió a ella, la desestimó con una argumentación no dirigida a la cimentación de su aserción, pues, se desprende del fallo objeto de revisión que pretendió vislumbrar la contestación a la incongruencia por la ausencia de aplicación de la consecuencia jurídica que dispone el artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, con la extracción de una motivación del fallo recurrido que no estaba dirigido a ello, con lo que esgrimió una aparente o falsa motivación, viciando de nulidad absoluta su decisión, por la falta de cumplimiento con uno de los requisitos intrínsecos de la sentencia -motivación-, en razón de lo que ha dispuesto esta Sala Constitucional de forma vinculante, y que ha sido acogido por el resto de las Salas, con respecto al contenido y alcance de lo estipulado por los artículos 243 y 244 de la ley adjetiva civil”.

Que “como puede observarse de la transcripción de la decisión objeto de revisión, con respecto al punto en cuestión, se desprende que la Sala de Casación Civil pretendió sustraer del fallo recurrido en casación una argumentación que no estaba dirigida a la contestación de la incongruencia denunciada, pues se refirió a la resolución de la excepción de prescripción como si tuviese vinculación con esa denuncia, deduciendo, de la misma cita del fallo impugnado ante ella, conclusiones que no fueron hechas por el ad quem; por ejemplo, que procedía el pago de los cánones no prescritos, cuando de la decisión en cuestión se aprecia que sólo dispuso que: ‘...su deber es analizar la procedencia o no de la acción de desalojo interpuesta con fundamento en la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento reclamados como insolutos y que no se encuentran prescritos, tal como se hará infra en el cuerpo

de esta sentencia... ‘; es decir, no que procedía, sino que se analizaría su procedencia’.

Que “de igual forma, concluyó como si hubiese descendido al establecimiento y apreciación de los hechos y de las pruebas, que: ‘...se evidencia que el juez de alzada sí se pronunció en relación al alegato referido al retiro de los cánones de arrendamiento de la parte actora, pues se evidenció que los cánones consignados son los referidos al período marzo de 2014 a mayo de 2013, cánones éstos que fueron desestimados por operar la prescripción, siendo que dejó vigente los referidos al período de junio de 2015 hasta mayo de 2018, los cuales no operó la prescripción pues la misma fue interrumpida en fecha 4 de junio de 2018...’, lo cual no se desprende de la sola decisión, pues, todo lo contrario, en la causa no hubo discusión sobre las consignaciones que fueron hechas hasta mucho después de las decisiones de instancia, sino sobre su justeza al índice nacional de precios al consumidor, ni sobre el retiro de todas las realizadas con anterioridad a la presentación de la demanda, debido a que fueron narradas por ambas decisiones de instancia”.

Que “no podía la Sala de Casación Civil pretender una extraer un pronunciamiento sobre una excepción que no fue atendida, mucho menos mediante una aparente motivación, ni con argumentos no derivados de la decisión recurrida, pretendiendo hacer ver que los retiros fueron hechos sobre las consignaciones de los cánones declarados prescritos, cuestión que además de que no fue señalada por la decisión del ad quem, no puede desprenderse de ello una especie de pronunciamiento implícito para tratar de salvar la incongruencia u omisión producida sobre el retiro sin reservas de las consignaciones hechas y la falta de aplicación de la consecuencia que impone el artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario”.

Que “el juez de la sentencia que se recurrió en casación incurrió en violación al principio que prohíbe la reformatio in peius, toda vez que desmejoró la condición jurídica del único apelante, en este caso, de la parte demandada, CONSTRUCTORA CAMSA C.A., por lo que se encuentra viciada de incongruencia positiva y violó, en consecuencia, lo que preceptúan los artículos 12 y 243, ordinal 59, del Código de Procedimiento Civil, por lo que era obligación de la Sala de Casación Civil la casación de oficio del fallo de conformidad con lo que ordena el artículo 320 ejusdem, porque resulta contrario al orden público y porque atenta contra el derecho a la defensa y al debido proceso de la demandada y, a la vez, en lo que interesa en esta solicitud de revisión, contrarió la doctrina vinculante de esta Sala Constitucional en ese aspecto”.

Que “con fundamento en todo lo que fue expuesto, peticiona[n] la nulidad de la decisión objeto de la solicitud revisión con la consecuente reposición de la causa al estado en que se restablezca el orden público lesionado, a menos que con la decisión que decida la delación se constate la veracidad de lo expuesto y la procedencia de la aplicación del referido artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, y, con ello, la consecuencia jurídica desestimación de la pretensión, caso en el cual, solicita[n], en cumplimiento del artículo 35 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, que se decida, sin reenvío, la causa, mediante la desestimación de la pretensión de desalojo” (Corchetes de la Sala).

Que “3.-De la inmotivación del acto de juzgamiento objeto de la revisión constitucional, por cuanto la Sala de Casación Civil desestimó la delación sobre la falta de aplicación del artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de

Ley de Arrendamiento Inmobiliario de 1999, sin que hubiese hecho una argumentación coherente y adecuada que sustentara su decisión”.

Que “como se expresó supra, en la contestación de la demanda, [su] representada alegó en su defensa contra el supuesto incumplimiento por ausencia adecuación de los cánones arrendamientos consignados al índice nacional de precios al consumidor, el retiro hecho, sin reservas, por la representación de la arrendadora antes de la proposición de su demanda, por lo que alegó la aceptación o conformidad tácita con los montos consignados, con el consecuente efecto liberatorio del pago de la obligación, por efecto de lo que dispone el artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario de 1999” (Corchetes de esta Sala).

Que “se alegó que el retiro sin condiciones generó la pérdida del interés de la parte actora para pretender el desalojo por esa causal -falta de pago-, con fundamento en lo que preceptúa el artículo 52 del referido decreto, lo que debió ocasionar, como corolario lógico jurídico, la desestimación por inadmisión de la pretensión por ausencia de acción. Sin embargo, tal contundente excepción, aun cuando fue reseñada por ambas instancias en la narrativa de las decisiones de mérito, no se respondió ni resolvió expresa o tácitamente en los referidos actos de juzgamientos, razón por la cual se delató la falta de aplicación de la antes mencionada disposición legislativa a los fines de que la Sala de Casación Civil le reconociese vigencia y aplicación en la resolución de la controversia”.

Que “la delación que se esgrimió con esa fundamentación, fue desestimada sin una adecuada motivación que la cimentara, inficionando de nulidad absoluta el fallo objeto de la solicitud de revisión, por cuanto su decisión no estuvo basada en una motivación concordada con la denuncia. En efecto, la Sala de Casación Civil, aun cuando expuso en su narrativa la delación

enunciada y los argumentos que fueron expuestos como asento de la falta de aplicación del artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, y su trascendencia en la resolución de la causa, no obstante, la desestimó mediante una argumentación o motivación aparente, pues la sustentó en el pronunciamiento que hizo el ad quem con respecto a otro asunto debatido, esto es, la prescripción alegada contra la petición de cumplimiento de los cánones arrendamiento. En efecto, la desestimación estuvo sustentada en la supuesta declaración por parte del juzgado ad quem de la procedencia de los pagos de los cánones correspondientes desde abril de 2015 hasta mayo de 2018, aun cuando, para esa etapa de la decisión recurrida, sólo se había pronunciado sobre su exigibilidad, por lo que concluyó, sin más, que el ad quem no tenía que aplicar el artículo 52 del referido decreto '[con] respecto de los cánones consignados y retirados había operado la prescripción...', con lo que incurrió en un error de juzgamiento al extraer del fallo recurrido conclusiones que no fueron expuestas para el juzgamiento de la defensa referida a las consecuencia jurídica del retiro de todas las consignaciones hechas antes de la proposición de la demanda de desalojo".

Que "tanto en la resolución de la delación referida a la incongruencia por omisión como de la falta de aplicación del artículo 52 del varias veces mencionado decreto, la Sala de Casación Civil dedujo, de forma equivocada e implícita, y sin la existencia de recaudos que lo sustenten, que los únicos cánones consignados y retirados fueron los prescritos, es decir, los correspondientes hasta marzo de 2015, cuando en realidad las consignaciones se continuaron haciendo durante todo el proceso, de esa manera lo reconoció el juzgado ad quem, cuando al valorar el expediente continente de las consignaciones, señaló que las mismas comenzaron el 28 de marzo de 2014 y continuaron hasta el 30 de junio de 2018, es decir, luego de la instauración del

proceso. Así, la Sala de Casación Civil cuando resolvió la delación referente a la falta de aplicación del artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, incurrió en una evidente inmotivación”.

Que “como se desprende de la anterior transcripción, la Sala de Casación Civil incurrió en una clara inmotivación derivada de un falso o aparente razonamiento, debido a que no sustenta de ninguna forma la desestimación de la delación, pues, solo hace ver implícitamente que los cánones consignados y retirados fueron los prescritos -como si no se hubiesen consignados y retirados los posteriores a ellos-, de lo que concluyó que no se había generado ninguna consecuencia jurídica, es decir, que no era aplicable el referido artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, con lo que se sustituyó en la obligación de juzgamiento y pronunciamiento expreso sobre dicha excepción al juzgado ad quem. En fin, la Sala de Casación Civil se sustituyó en juzgado de alzada cuando desestimó la delación por infracción de ley, con una motivación implícita no derivada de forma alguna de un pronunciamiento expreso, positivo y preciso por parte del juzgado a quien correspondía hacerlo, sencillamente, por cuanto tal juzgamiento no fue hecho, de allí que se hubiese denunciado en casación la incongruencia por omisión de una defensa determinante en la resolución de la causa, como lo era la ausencia o falta de interés como consecuencia del retiro sin reservas de todas las consignaciones que fueron hechas antes de la proposición de la demanda y no, como equivocadamente hacer ver la Sala de Casación Civil, los que habían sido declarados como no exigibles jurisdiccionalmente; prescripción, además, que fue declarada, desde luego, como resolución de la pretensión propuesta, luego del referido retiro, en la causa de autos”.

Que “el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas nada señaló con respecto a la inaplicación del artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, ni estableció que los cánones retirados hubiesen sido solo los prescritos, como si ello, además, de ser así, pudiese restarle importancia a la excepción referida a la aceptación del pago y, con ello, a la modificación contractual de la suficiencia de los cánones. Por otra parte, el retiro de todas las consignaciones antes de la proposición de la demanda no fue rebatido por la parte actora, ni sus efectos decididos por el ad quem, por lo que no le estaba dado a la Sala de Casación Civil suplir las argumentaciones, excepciones o defensas no opuestas por las partes, ni sustituirse en la obligación del juzgado de segunda instancia de juzgamiento y pronunciamiento sobre todo lo alegado y probado en autos, en una especie de usurpación de competencia, a todas luces cuestionable. De manera que, ciudadanos Magistrados, puede apreciarse que, efectivamente, la Sala de Casación Civil incurrió en un evidente error de juzgamiento que conllevó a la ausencia de motivación del fallo cuestionado en revisión, al no haber precisado de la decisión recurrida, la ausencia de juzgamiento sobre la específica defensa sobre la consecuencia jurídica del retiro sin reservas de las consignaciones; sin que le estuviese dado, en el caso de autos, el descenso a las actas del expediente para la apreciación y establecimiento de hechos, pues las delaciones estuvieron dirigidas a cuestiones de derecho y a defectos de actividad no relacionado con la apreciación y valoración de los hechos o de las pruebas, por lo que la Sala debió resolver la denuncia atendiendo al acto de juzgamiento cuestionado, en verificación del cumplimiento de los requisitos intrínsecos que exigen los artículos 243 y 244 del Código de Procedimiento Civil, en cuyo acatamiento, como se señaló supra, está interesado el orden público cuyo resguardo se

impone en grado superlativo a las distintas Salas que conforman el Tribunal supremo de Justicia”.

Que se verificó una “falta de cumplimiento de la obligación procesal de notificación a la Procuraduría General de la República, en razón de que el inmueble objeto de la relación arrendaticia se encuentra destinado a la prestación del servicio de interés público de salud. Ciudadano Magistrados, es evidente que en el proceso donde se llevó a cabo la tramitación en ambas instancias de la causa incoada en contra de [su] representada, era necesario e insoslayable la notificación de la Procuraduría General de la República, dado el interés público y social que pesa sobre la prestación del servicio de salud al cual se encuentra destinado el inmueble objeto de la relación jurídica sustancial de arrendamiento, por ser un área neurálgica en el desarrollo de un Estado social de Derecho y de justicia, como el que constituye la República Bolivariana de Venezuela, que propugna dentro de sus valores superiores de su ordenamiento jurídico la vida, de la cual forma parte integrante dicho derecho; donde, además, en cumplimiento de ello, se considera al parto humanizado y asistido, antes que el proyectado y forzado mediante la intervención quirúrgica -cesárea-, como política del gobierno de superlativa importancia; pues, es sabida la trascendencia social que posee la familia como elemento constitutivo de la sociedad” (Corchetes de esta Sala).

Que “el juzgado ad quem, como se señaló supra, hizo un análisis y juzgamiento de la necesidad y conveniencia de la referida notificación, y posteriormente, el 05 de noviembre de 2018, mediante un cambio de juzgamiento y, con ello, de su criterio, pretendió la revocación por contrario imperio de su anterior orden de notificación, como si tal facultad y posibilidad procesal pudiese generarse contra un acto jurisdiccional donde privó su juzgamiento y

postura jurídica, máxime cuando tal irregularidad estuvo sustentada en la errónea aplicación de un cuerpo normativo sin vigencia, en lugar de la que fue publicada en Gaceta Oficial n° 6210, del 30 de diciembre de 2015, vigente para la época; sin que, para ello, hubiese hecho un juzgamiento contrario que derrumbara la argumentación donde sostuvo lo opuesto. Así, en ese sentido, argumentó, para ello: ‘...se niega lo peticionado por la parte demandada, ello por cuanto quien suscribe considera que, en el presente proceso judicial de desalojo, no están involucrados derechos, bienes e intereses patrimoniales de la República, de conformidad con el artículo 109 y 110 del Decreto con Valor, Rango Fuerza de Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República de fecha 30 de diciembre de 2015’ (....)”.

Que “el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas incurrió en una doble equivocación con las cuales vulner[ando] además del cumplimiento de los fines del Estado, los derechos constitucionales de [su] patrocinada al debido proceso, de defensa y de tutela judicial eficaz, así como del principio de confianza legítima o expectativa plausible, cuando revocó por contrario imperio la decisión mediante la cual había ordenado la notificación de la Procuraduría General de la República, desconociendo, por un lado, el carácter apelable de los actos jurisdiccionales a través de los cuales los operadores legales dan a conocer sus criterios derivados de un juzgamiento y análisis sobre una determinada situación jurídica, y desconoció el criterio vinculante de la Sala Constitucional sobre la necesaria y oportuna notificación de la Procuraduría General de la República, cuando esté comprobado el interés de la República, no solo con la posible afectación de sus patrimonio, sino de los intereses colectivos, sociales o públicos a los que está destinado a defender, mantener y proteger

como fines superiores de su conformación como Estado social de Derecho y de justicia” (Corchetes de esta Sala).

Denunció además “incongruencia por omisión por parte del Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por cuanto, no hizo ningún pronunciamiento con respecto a la defensa de [su] patrocinada sobre la ausencia de interés de la parte actora para pretender el desalojo con fundamento en la falta de pago, como resultado de la debida aplicación de la consecuencia jurídica contenida en el artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario de 1999, en virtud del retiro, sin reserva, de la totalidad de las consignaciones antes de la proposición de la demanda” (Corchetes de esta Sala).

Que “ante la alegación de la falta de pago de los cánones de arrendamiento -desde marzo 2014 hasta diciembre de 2017-, que esgrimió la representación judicial de Operadora Inmobiliaria Presty House C.A., como fundamento fáctico de su pretensión de desalojo respaldada jurídicamente en la causal contenida en el literal “a” del artículo 34 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario de 1999, por cuanto, en su criterio, las consignaciones no fueron ajustadas al índice nacional de precios al consumidor que debía emitir el Banco Central de Venezuela -es decir, no por ausencia, sino por pago parcial o incompleto-; [su] representada se excepcionó, entre otras razones, en el retiro, sin reservas, que hizo la representación de la arrendadora antes de la proposición de su demanda, pues, ello, se alegó, generó la aceptación o conformidad tácita de los montos consignados, con el consecuente efecto liberatorio del pago de la obligación, por efecto de lo que dispone el artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de

Arrendamiento Inmobiliario de 1999. En ese sentido, se alegó que el retiro sin condiciones produjo, por vía de consecuencia, su aceptación y conformidad con los montos consignados y, por ende, la liberación de la obligación. Lo que generó la pérdida del interés de la parte actora para pretender el desalojo por esa causal -falta de pago-, con fundamento en lo que preceptúa el artículo 52 del referido decreto, lo que debió ocasionar, como corolario lógico jurídico, la desestimación por inadmisión de la pretensión por ausencia de acción. Sin embargo, tal contundente excepción, aun cuando fue reseñada por ambas instancias en la narrativa de las decisiones de mérito, no se respondió ni resolvió expresa o tácitamente en los referidos actos de juzgamientos, a pesar, se insiste, de su superlativa relevancia para la resolución de la causa. Tal omisión vició de nulidad absoluta el acto decisorio del ad quem, en atención a lo que preceptúa el artículo 244 del Código de Procedimiento Civil, como consecuencia de la ausencia de ese impretermitible requisito intrínseco de la sentencia -congruencia- que exige el artículo 243.5 ejusdem, lo que debió apreciarse aún de oficio por parte del juzgador de la recurrida en casación, incluso, por la Sala de Casación Civil; por cuanto, se insiste, según la doctrina vinculante de esta Sala Constitucional”.

Que “el referido vicio fue delatado por [su] representada cuando formalizó el recurso de casación, tanto por incongruencia como por infracción de ley por falta de aplicación del artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario -tal cual se expuso-, sin que hubiese sido atendido de forma correcta por la Sala de Casación Civil, pues, en ambas - incongruencia y falta de aplicación- incurrió en una grotesca inmotivación como consecuencia de la sustitución de ese deber incumplido de pronunciamiento expreso, positivo y preciso que tiene todo operador jurídico, pues, aun cuando lo reseñó en la decisión objeto de revisión, se insiste, realizó

una argumentación que en nada estaba dirigida a plasmar lo reseñado sobre ello por el juzgado ad quem, y nada podía esgrimir en favor del fallo recurrido, precisamente por la existencia de la incongruencia por omisión delatada, lo que fue determinante en el dispositivo, porque, de haber sido atendido, la consecuencia debió ser la procedencia del recurso de casación”.

Que “a pesar de que en el acto de juzgamiento el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas narró o comentó la excepción referida y admitió el retiro de dichas consignaciones por parte de la arrendadora demandante; no obstante, no hizo ningún juzgamiento dirigido a la resolución de tal situación, en cuanto a su subsunción a la consecuencia jurídica que consagra el referido artículo 52, en razón de la verificación de su supuesto de hecho del retiro a que aduce esa norma legislativa. En razón de ello, el juzgado ad quem incurrió en incongruencia por omisión, lo que, dada la relevancia de dicha defensa para la resolución de la causa, por cuanto afecta el derecho de acción, inficionaba a ese acto de juzgamiento en los vicios que fueron delatados en el recurso de casación y que la Sala de Casación Civil no atendió correctamente, pues, como se vio, incurrió en otro vicio de iguales y nefastas consecuencias como lo es la inmotivación como consecuencia de una argumentación aparente, viciando de nulidad absoluta tanto el acto decisorio del juzgado de alzada, como el que forma el objeto de la solicitud de revisión, en atención a la doctrina vinculante que, a este respecto, estableció esta Sala Constitucional”.

Que “las decisiones de instancia incurrieron en una manifiesta incongruencia por omisión cuando dictaron sus respectivos actos de juzgamientos, pues, solo se refirieron en sus narrativas sobre la excepción referida al retiro de las consignaciones por parte de la arrendadora

demandante, sin el correspondiente análisis, juzgamiento y resolución de la misma, con lo que afectaron sus respectivos fallos de nulidad absoluta, dada la trascendencia de la defensa en la resolución de la causa y, por ende, en lo dispositivo de la decisión, lo que al no haber sido atendido por la Sala de Casación Civil, de igual forma, infecta o vicia de nulidad absoluta el fallo objeto de revisión. Ciudadanos Magistrados, con fundamento en todo lo que fue expuesto, peticiona[n] la nulidad de la decisión objeto de la solicitud revisión con la consecuente reposición de la causa al estado en que se restablezca el orden público lesionado, a menos que con la decisión que decida la delación se constate la veracidad de lo expuesto y la procedencia de la aplicación del referido artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, y, con ello, la consecuencia jurídica de desestimación de la pretensión, caso en el cual, solicitamos, en cumplimiento del artículo 35 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, que se decida, sin reenvío, la causa, mediante la desestimación de la pretensión de desalojo” (Corchetes de esta Sala).

Denunció la “incongruencia por omisión por parte del Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por cuanto, no hizo ningún pronunciamiento con respecto a la defensa de [su] patrocinada sobre la aquiescencia o aceptación de la validez, suficiencia y eficacia de los montos consignados, por tanto, como liberatorios de la obligación principal de pago de los cánones de arrendamiento” (Corchetes de esta Sala).

Que “el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas incurrió en incongruencia por omisión, cuando desatendió [su] defensa dirigida a la

aquiescencia o aceptación tácita por parte de la arrendadora demandante sobre la validez, suficiencia y eficacia de los montos consignados como pago o cumplimiento de la obligación principal de entrega de los cánones de arrendamiento, por lo que, por vía de consecuencia, el acto de juzgamiento de dicho juzgado de alzada se encontraba viciado de nulidad absoluta, toda vez que carece de uno de los requisitos intrínsecos de toda sentencia que exige el artículo 243 de la ley adjetiva civil, como secuela jurídica impuesta por el artículo 244 ejusdem, afectación que debió ser observada y corregida, incluso de oficio, por la Sala de Casación Civil, en razón de encontrarse afectado el orden público, según lo dispuesto, de forma vinculante, por esta Sala Constitucional” (Corchetes de esta Sala).

Que “es clara la defensa de [su] representada: contra la argumentación de la parte actora sobre la supuesta falta de pago, consistente en la aquiescencia de esta última sobre la validez, suficiencia y eficacia de las consignaciones hechas para el pago de la obligación de entrega de los cánones de arrendamiento, lo que no fue respondido de ninguna forma por el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, viciando de nulidad absoluta el acto de juzgamiento de alzada, dada la trascendencia de dicha excepción en la resolución de la causa y, con ello, en el dispositivo de la decisión, lo cual .debió atender y resolver aun de oficio la Sala de Casación Civil” (Corchetes de esta Sala).

Que “como puede observarse de la necesariamente larga transcripción de la sentencia objeto de la solicitud de revisión constitucional, el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas dio por demostrado, luego de la errónea

inversión de la carga de la prueba, el incumplimiento por parte de [su] representada del pago de los cánones de arrendamiento, derivándolo de la ausencia probatoria de la justeza de la consignación a los índices nacional de precios al consumidor, sin que nada hubiese resuelto previamente para la desestimación de la defensa referida a la aquiescencia de la parte actora con respecto a la suficiencia, validez y eficacia del pago como corolario del retiro, sin reservas, de las referidas consignaciones, afectando con ello, dada la relevancia de la excepción en el dispositivo de la decisión, el acto decisorio de nulidad absoluta por inferencia de la incongruencia por omisión” (Corchetes de esta Sala).

Que “la relevancia de la referida excepción para la resolución de la causa, deriva de que el retiro de las consignaciones sin ningún tipo de reserva o condicionamiento, denotan la conformidad con el pago, bien porque hubiese considerado que el mismo se haya hecho conforme a lo estipulado en el contrato, es decir, a los índices nacional de los precios al consumidor, o porque, no obstante la ausencia de tal justeza, se haya producido de su parte la condonación del resto de la deuda o renuncia a su derecho de ajuste de los cánones a tales índices que estipula a favor del arrendador el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, cuando no se hubiese estipulado una cláusula de valor, dado que la irrenunciabilidad que hace referencia el artículo 7 ejusdem, está referida a los derechos del arrendatario, no de los arrendadores”.

Que “la posibilidad de que la parte arrendadora renuncia a sus derechos, en razón, se insiste, de que la irrenunciabilidad que preceptúa el artículo 7 del decreto no alcanza a las disposiciones que favorecen al arrendador. De allí que, se insiste, el retiro sin reserva hecho por la demandante debe asumirse como una

aceptación a la justeza de los montos con respecto a los índices nacional de precios al consumidor, en caso contrario, a la condonación del remanente de los cánones o renuncia del derecho al ajuste de estos al referido índice de precios al consumidor, por lo menos en lo que respecta a los años a los que estaban destinadas las consignaciones, lo que generaría la pérdida del interés o necesidad de peticionar jurisdiccionalmente la tutela de sus derechos mediante la pretensión de resolución o desalojo -dependiendo de la naturaleza temporal de la negociación jurídica-, con fundamento en el incumplimiento de la obligación de pago. En conclusión, ciudadanos Magistrados, en atención a todo lo que fue expuesto, peticiona[n] la declaración con lugar de la solicitud de revisión, en razón de que la Sala de Casación Civil declaró sin lugar el recurso de casación, incumpliendo con su deber de apreciación y corrección de los vicios que afecten el orden público, aun cuando no fuese delatados, permitiendo, por vía de consecuencia, la validez y eficacia del acto de juzgamiento del ad quem, otorgándole firmeza a su resolución de la causa -debido a que este desestimó el recurso de apelación, confirmando, en otros términos, la decisión de instancia, sustituyéndola como decisión definitiva de la causa-, a pesar de la existencia del vicio de incongruencia por omisión que la infectaba de nulidad absoluta, por cuanto no atendió, se insiste, la excepción referida a la aquiescencia o aceptación de la justeza de las consignaciones que hizo [su] representada, derivada de su retiro sin reservas, lo que era determinante en la resolución de la causa y, por ende, en el dispositivo de la decisión, por cuanto incidía en la inadmisión de la pretensión por falta de interés, con la consecuyente nulidad del fallo”.

Denunció “*la inmotivación del acto de juzgamiento de alzada, por cuanto el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, luego de la*

inversión indebida de la carga de la prueba, dio por demostrado, sin ella, que las consignaciones arrendaticias habían sido consignadas sin el debido ajuste al índice nacional de precios al consumidor que debió emitir el Banco Central de Venezuela. Ciudadanos Magistrados, efectivamente, el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas dedujo el incumplimiento de la obligación de pago y, por ende, la procedencia de la pretensión de desalojo, de la ausencia de demostración del ajuste de las consignaciones al índice nacional de precios al consumidor por parte de [su] representada, como consecuencia de una inversión errónea de la carga de la prueba. Así, califica[n] como errónea la inversión de la carga de la prueba, por cuanto de la forma como se contestó la demanda, no podía deducirse ni desprenderse que la demostración de la alegación que hizo la demandante sobre la supuesta falta de pago, corresponda a la demandada, pues, ésta, en sus argumentos de excepción o defensa sobre tal hecho, jamás adujo que hubiese hecho el pago con ajuste a los índices de precios al consumidor, sino que, sostuvo: i) que la arrendadora había retirado sin reservas las consignaciones de los cánones de arrendamiento, por lo que la pretensión debió desestimarse en atención a la consecuencia jurídica que dispone el artículo 52 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, y 11) que la demandante había aceptado tácitamente la justeza, validez y eficacia del pago, como resultado del retiro, sin reservas, de las consignaciones que había efectuado, sin que fuese relevante, por esa aquiescencia, la comprobación de la conformidad del pago al índice de precios al consumidor que debió suministrar el Banco Central de Venezuela. De manera que era necesaria la desestimación de tales defensas, para que cobrase relevancia la determinación de la justeza o no de las consignaciones al índice nacional de precios al consumidor, para lo cual, era insoslayable, después de ello, la precisión sobre a quién correspondía ciertamente esa carga probatoria, lo que estaba sujeto a la

forma como había sido contestada la demanda, labor atribuida a los operadores jurídicos de los juzgados de instancia” (Corchetes de esta Sala).

Que “[su] representada no adujo como defensa o hecho nuevo, que hubiese consignado los cánones conforme al índice nacional de precios al consumidor, sino que, partiendo del supuesto negado de no haber sido así, de cualquier forma, el comportamiento de la arrendadora manifestado con el retiro sin reserva de los cánones de arrendamiento, hizo inadmisibile la pretensión de desalojo por la aceptación del pago y, con ello, la satisfacción de su derecho o necesidad. con la correspondiente liberación de [su] representada y consecuente pérdida del interés de la actora, elemento constitutivo de la acción como instrumento constitucional para la materialización del derecho de acceso a la jurisdicción” (Corchetes de esta Sala).

Que “el presente caso no está[n] en presencia de la alegación de un hecho negativo absoluto -de los que se encuentran exentos de prueba- como cimiento de la pretensión, tal como lo sería la falta de pago, a secas; sino de la argumentación de incumplimiento por pago parcial, por cuanto la consignación supuestamente no había sido hecha conforme al índice nacional de precios al consumidor, en cumplimiento del contrato donde se instrumentó la última prórroga o, en su defecto, a lo que estipula el artículo 14 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, una vez fenecido aquél, es decir, que hecho negativo -falta de pago- que sustentaba la delación, por referirse a un aparente pago parcial, no era absoluto, pues estaba condicionado a un hecho positivo o demostrable, su justeza o no al índice nacional de precios al consumidor. Como resultado de ello, la parte actora debió, además de su alegación, demostrar, mediante el referido índice de precios al consumidor, cuál era el monto exacto que debió destinar [su] mandante, para que este fuese

contrastado por el operador jurídico con los montos consignados, es decir, era necesaria la determinación técnico- contable del índice de inflación en los respectivos años en que se había hecho la consignación, para la verificación del cumplimiento o no de la obligación principal por parte de [su] representada, en la forma en la que había sido pactada o, en su defecto, estipulada por el artículo 14 del referido decreto. En ese sentido, de la forma como se contestó la demanda puede apreciarse que no se produjo, tal como implícitamente y equivocadamente lo dedujo el juzgador del ad quem, una inversión de la carga de la prueba, imponiéndole a [su] representada la demostración de la justeza de sus consignaciones al referido índice nacional de precios al consumidor, lo que en realidad le correspondía a la parte actora por haber esgrimido tal alegación fáctica, con fundamento en los artículos 1354 del Código Civil y 506 del Código de Procedimiento Civil” (Corchetes de esta Sala).

Denunció “el error de juzgamiento en que incurrió el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas al no atender la falta de interés de la parte actora para petitionar el desalojo por violación a la prohibición legal de subarrendar. Ciudadanos Magistrados, el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas incurrió en un error de juzgamiento que vicio de nulidad absoluta el acto decisorio de segunda instancia, en razón de que no desestimó la pretensión, aún de oficio, por la falta de interés de la parte demandante para petitionar el desalojo con fundamento en la supuesta subcontratación de una relación de arrendamiento por parte de nuestra demandada con la sociedad de comercio Laboratorio Clínico Médica 747 C.A., por cuanto, la misma, de haber existido, fue consentida por la propia arrendadora, pues, no fue sino más de tres años después de haberse enterado de

la prestación de servicios de dicha entidad mercantil (07.07.2014) en el inmueble arrendado, cuando pretendió jurisdiccionalmente el desalojo por esa causa (15.01.2018), previo al retiro sin objeciones de los cánones de arrendamiento consignados. En efecto, la aquiescencia a la que se hace referencia fue advertida soslayadamente por el juzgado ad quem, cuando dio por válido el consentimiento tácito de la sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty House C.A. para la procedencia de la tácita reconducción y, con ello, de la renovación del contrato de arrendamiento y su trasmutación de su condición determinada temporalmente a una indeterminada, a los efectos de la admisión de la pretensión de desalojo, sin que el reconocimiento del tiempo transcurrido desde el conocimiento por parte de la arrendadora (07 de julio 2014) de los supuestos incumplimientos contractuales por parte de nuestra representada, hasta cuando se interpuso la demanda (15 de enero de 2018), más de tres años, lo hubiese empleado para otra presunciones de consentimiento, como lo son: i) la conformidad con la justeza, validez y eficacia de las consignaciones hechas en cumplimiento de la obligación de pago de los cánones y ii) la aprobación del supuesto contrato de subarrendamiento”.

Que “el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas reconoció el enorme lapso que dejó transcurrir la arrendadora para la proposición de la pretensión de desalojo, como justificación de la aceptación tácita a la continuación de la relación arrendaticia luego del vencimiento de la prórroga legal, sin que nada hubiese dicho con respecto a esa misma situación fáctica - transcurso del tiempo sin objeciones- en favor de la parte demandada, en un evidente desequilibrio procesal e indefensión al otorgarle a la parte actora una situación privilegiada o de ventaja con respecto a su contra parte, en clara violación a su derecho a la defensa a la que hace referencia el artículo 49.1

constitucional, recogido pre-constitucionalmente en el artículo 15 del Código de Procedimiento Civil. En ese sentido, la parte demandante promovió las pruebas de inspección Judicial efectuadas antes de la proposición de la demanda, una, el 07 de julio de 2014, por el Juzgado Vigésimo Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, bajo el asunto n° AP31-S-2014-005435 y, la otra, el 29 de junio de 2017, casi tres años después de la primera, para la demostración del supuesto subarrendamiento, sin que nada hubiese objetado sobre la prestación de servicios que a favor de muestra representada realizaba la sociedad de comercio Laboratorio Clínico Médica 747 C.A.; por el contrario, luego de casi tres años de la primera, petitionó la práctica de una segunda (29.06.2017), sin que hubiese hecho alguna objeción de forma pública o privada sobre dicha situación; no es sino luego del retiro, sin reservas, de las consignaciones hechas por nuestra patrocinada que pretendió jurisdiccionalmente el desalojo por las supuestas falta de pago y subarrendamiento, las cuales deben tenerse desestimadas por la propia actuación pre-procesal de la parte actora, lo que puede subsumirse en la doctrina referida a las consecuencias jurídicas de los actos de las partes”.

Que “como se observa, la teoría de los actos propios, en principio, pareciera aplicarse con exclusividad a los actos procesales; sin embargo, en [su] criterio, nada desdice a favor de su aplicación extensiva a las actuaciones previas al proceso, modificadoras de relaciones jurídicas de origen contractuales, en razón del consentimiento que de ellas se deduce en modificación de algunas de las obligaciones convenidas o legalmente atribuidas en favor de alguna de las partes, cuando estas no afecten al orden público o algunas de las cláusulas consideradas esenciales a la naturaleza del negocio jurídico” (Corchetes de esta Sala).

Que “*debe sostenerse que en virtud de la ausencia de interés por parte de la arrendadora para petitionar el desalojo por incumplimiento de la prohibición de subarrendar, en razón de su aquiescencia o conformidad de la supuesta subcontratación de la relación arrendaticia, lo cual no fue corregido por el juzgado ad quem a pesar de encontrarse afectado el orden público, se petitiona a esta Sala Constitucional la declaración de ha lugar a la solicitud de revisión constitucional con la consecuente nulidad de acto de juzgamiento que forma su objeto, por cuanto la Sala de Casación Civil desestimó el recurso de casación, incumpliendo con su deber de apreciación y corrección de los vicios que trascienden las esfera jurídica subjetiva de las partes, aun cuando no hubiesen sido delatados, permitiendo, por vía de consecuencia, la validez y eficacia del acto de juzgamiento de segunda instancia, otorgándole firmeza a su resolución de la causa -debido a que este desestimó el recurso de apelación, confirmando, en otros términos, la decisión de instancia, sustituyéndola como decisión definitiva de la causa-, a pesar de la falta de interés de la demandante para pretender el desalojo por ese motivo. Por otra parte, ciudadanos Magistrados, en razón de que la procedencia de esta delación lleva consigo la resolución de la causa de especie u originaria, con fundamento en el artículo 35 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, solicita[n] que la presente solicitud sea resuelta sin reenvío con la necesaria desestimación o inadmisión de la pretensión de desalojo, por la ausencia de los requisitos esenciales de la acción y presupuesto de la sentencia de mérito” (Corchetes de esta Sala).*

Denunció “*error de juzgamiento por parte del Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en razón de que incurrió en un falso supuesto al atribuirle menciones a las pruebas de inspección judicial que no contienen, a*

pesar de los oportunas y contundentes cuestionamientos a los referidos medios probatorios para la demostración de la existencia de un contrato de subarrendamiento, por cuanto este tipo de pruebas no están destinadas a la demostración de una relación jurídica contractual, en una clara actuación arbitraria en la apreciación o valoración de pruebas”.

Que “el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas incurrió en un falso supuesto cuando atribuyó a las inspecciones oculares y la judicial la demostración de la supuesta relación de subarrendamiento, a pesar de que dichos instrumentos probatorios, además de que nada reseñaban a ese respecto, fueron cuestionadas oportuna y técnicamente por [su] representada, en una evidente violación a sus derechos constitucionales a la defensa, al debido proceso y a la tutela judicial eficaz. En cuanto a [su] defensa sobre la pretensión de la actora de demostración de la supuesta existencia del contrato de subarrendamiento, mediante inspecciones oculares realizadas sin el cumplimiento de los lineamientos legales para la procedencia de las pretensiones por retardo perjudicial, esto es: sin ‘...que haya temor fundado de que desaparezca alguna prueba del promovente’, según lo estipulan los artículos 813 y siguientes del Código de Procedimiento Civil o en la forma estipulada en el artículo 1.429 del Código Civil, por cuanto se promovieron sendas pruebas de esa naturaleza antes de la instauración del proceso, sin que [su] representada hubiese ejercido su derecho a la defensa mediante la contradicción y control de la prueba, lo que aunado a que tales instrumentos probatorios no son los adecuados ni pertinentes para la demostración de relaciones jurídicas contractuales, producen violación al debido proceso” (Corchetes de esta Sala).

Que “lo pretendido por la parte actora -demostración de la supuesta existencia de un subcontrato de arrendamiento- no podía, ni está permitido legalmente, su establecimiento por medio de ese instrumento probatorio. No obstante, el operador jurídico del Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas no solo lo permitió, sino que dio por demostrados, de las inspecciones oculares y judicial, la existencia de la relación jurídica derivada de un supuesto subarrendamiento, en clara violación a los derechos constitucionales de [su] representada a la defensa y al debido proceso” (Corchetes de esta Sala).

Como “se desprende de la anterior transcripción, el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas incurrió en un vicio de juzgamiento derivado del falso supuesto, al atribuirle a las inspecciones oculares o extrajudiciales menciones que no contienen, lo cual se precia cuando expresamente señaló que de ellas ‘...emana que la sociedad mercantil LABORATORIO CLÍNICO MEDICA 747, C.A., ocupa el inmueble en calidad de subarrendadora...’, con lo cual vicio de nulidad el acto de juzgamiento de alzada, por violentar los derechos constitucionales a la defensa y al debido proceso de [su] patrocinada, afectación que resulta determinante en la resolución de la controversia, toda vez que de no haber derivado de los referidos instrumentos probatorios la demostración de hechos para cuya determinación no están dispuestos en el ordenamiento jurídico, la decisión hubiese sido desestimatoria de la pretensión de desalojo por esa causa. Por el contrario, en el supuesto negado de que las pruebas de inspección ocular y extrajudicial fuesen idóneas y adecuadas para la demostración de una relación jurídica contractual, de cualquier forma, de su apreciación y valoración de forma concatenada con el resto de las pruebas promovidas para esa finalidad, no se desprendía la existencia de un contrato de

subarrendamiento, sino que la sociedad de comercio Laboratorio Clínico Médica 747 C. A. prestaba servicios de laboratorio en el inmueble arrendado, es decir, que ambas sociedades mercantiles proporcionaban servicios referidos a la salud, sin que, en razón de ello, pueda deducirse la existencia de una subcontratación de arrendamiento, pues el laboratorio clínico mantenía una relación de intermediación con [su] patrocinada para esa actividad específica que es necesaria para el buen y eficaz servicio que se presta, pues, como se desprende del contrato social de la referida sociedad mercantil, lo que fue reseñado por el ad quem, ella 'fue constituida en fecha 22 de noviembre de 2011, y su objeto social es ...todo lo relacionado con la contratación de personal profesional y capacitado en el área de salud en la creación y funcionamiento de uno o varios laboratorios clínicos que tienen como función obtener información por medio de procedimientos analíticos en fluidos biológicos..., es decir, contratación de personal profesional y capacitado para la prestación del servicio de laboratorio, que fue lo que suministró a [su] representada. En definitiva, se desprende claramente de las pruebas que fueron promovidas para la demostración de la supuesta subcontratación, que ni con la concatenación de todas ellas, de ninguna forma, era posible la demostración de tal negociación jurídica, pues sólo estaban dirigidas a la comprobación de que la sociedad de comercio Laboratorio Clínico Médica 747 C. A. prestaba servicios de laboratorio en el inmueble arrendado, lo cual no fue controvertido. De manera que ante la ausencia de la plena prueba que demostrase la relación jurídica de subcontratación, la consecuencia jurídico normativa era la desestimación de la demanda con fundamento en la aplicación del principio pro reo, conforme a lo dispuesto en el artículo 254 del Código de Procedimiento. En razón de todo lo que fue expuesto, y en atención a que la Sala de Casación Civil desestimó el recurso de casación, incumpliendo con su deber de apreciación y corrección de los vicios que afecten el orden público, aun cuando no fuese delatados,

permitiendo, por vía de consecuencia, la validez y eficacia del acto de juzgamiento del ad quem, otorgándole firmeza a su resolución de la causa, a pesar de las graves irregularidades en la tramitación y evacuación de las pruebas de inspección ocular y judicial para la demostración de un hecho para lo cual no están destinadas legalmente, razones más que suficientes para la declaración de ha lugar a la solicitud de revisión, con la consecuente nulidad del acto de juzgamiento que constituye su objeto y reposición de la causa al estado en que un tribunal superior distinto al que resolvió el medio de gravamen decida el referido recurso con adecuación a la estructura jurídica constitucional y normativa del país”.

Por otra parte, señaló que *“el inmueble objeto de la relación arrendaticia está destinado a la prestación de un servicio de interés público como lo es la salud, por ser un área neurálgica en el desarrollo de un Estado Social de Derecho y de Justicia, como el que constituye la República Bolivariana de Venezuela, que propugna dentro de sus valores superiores de su ordenamiento jurídico la vida, de la cual forma parte integrante dicho derecho (ex artículo 83 constitucional); donde, además, en cumplimiento de ello, se considera al parto humanizado y asistido, antes que el proyectado y forzado mediante la intervención quirúrgica -cesárea-, como política del gobierno de superlativa importancia; pues, es sabida la trascendencia social que posee la familia como elemento constitutivo de la sociedad. Ahora bien, dado que la suspensión del servicio de salud, en cualquier circunstancia, resulta contrario a los fines e intereses de un Estado Social de Derecho y de Justicia, es por lo que con fundamento en el peligro inminente de su probable paralización como consecuencia de la firmeza de la decisión de instancia que estimó la procedencia del desalojo, y del estado de ejecución en que se encuentra el proceso, que [se encuentran] en la imperiosa necesidad de solicitar, con fundamento en el artículo*

130 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, medida cautelar de suspensión de los efectos de la ejecución del desalojo, hasta la oportunidad cuando sea decidida la solicitud de revisión” (Corchetes de esta Sala).

Finalmente, “con fundamento en todas las delaciones que fueron expuestas, solicita[n] la declaración con lugar de la solicitud de revisión constitucional, con la consecuente nulidad del acto de juzgamiento que forme su objeto y resolución de la causa originaria, en razón de que el juzgamiento de las denuncias formuladas pudiese llevar consigo el conocimiento y decisión de lo que fue debatido en las instancias de ese proceso, haciendo innecesario el reenvío en garantía del derecho a la tutela judicial eficaz y a una solución sin dilaciones indebidas. En el supuesto negado de que los cuestionamientos juzgados y considerados procedentes, no ameritase el conocimiento del fondo de lo debatido en la causa, peticiona[n] que los efectos de la reposición se hagan hasta la oportunidad procesal que se considere idónea y adecuada para el restablecimiento del orden jurídico infringido y resguardo de los derechos constitucionales de nuestra patrocinada, con todos los pronunciamientos legales y constitucionales requeridos y procedentes” (Corchetes de esta Sala).

II DEL FALLO OBJETO DE REVISIÓN

Mediante el fallo N° 590 del 13 de diciembre de 2019, la Sala de Casación Civil de este Alto Tribunal declaró sin lugar el recurso de casación interpuesto por la hoy solicitante contra la sentencia del Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la mencionada Circunscripción Judicial del 12 de noviembre de 2018, en los siguientes términos:

“Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se acusa la infracción de los artículos 7, 15, 206, 208, 212 y 859 eiusdem, así como el artículo 43 de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y los artículos 26, 49 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por incurrir en el vicio de reposición no decretada.

El formalizante por vía de fundamentación expresó lo siguiente:

...Omissis...

Ahora bien, es necesario destacar que para la fecha en que fue dictada la sentencia recurrida, es decir, el 26 de junio de 2014, ya había entrado en vigencia el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regularización del Arrendamiento inmobiliario para el Uso Comercial, específicamente, el 23 de mayo de 2014, según Gaceta Oficial Número 40.418, el cual pasa a regir las condiciones y procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios, en el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial especificados en su artículo 2°.

En cuanto a la aplicabilidad del mencionado Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regularización del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, establece la Disposición Final Única, que el Decreto entrará en vigencia desde su publicación en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, y al respecto tendrá efectos inmediatos, aplicables a hechos futuros y a situaciones jurídicas en curso luego de su entrada en vigencia. Asimismo, establece dicho Decreto en el segundo aparte del artículo 43, en cuanto a la competencia en materia de arrendamiento comerciales que ‘...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’.

Como puede apreciarse, con la sentencia accionada, dictada por el Juzgado Superior Segundo en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del estado Aragua el 2 de mayo de 2016, se convalidó la aplicación de un procedimiento indebido, contemplado en el artículo 33 de la derogada Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (juicio breve), en el que los lapsos son mucho más cortos que los dispuestos en el juicio oral, con lo cual se vulneró de manera flagrante el derecho a la defensa y el debido proceso de la sociedad mercantil POLICLÍNICA CRUZ VERDE C.A., parte hoy accionante, a quien, partiendo de una interpretación de carácter restrictivo, y a pesar

de haber sido demandada en fecha 27 de octubre de 2015, se excluyó del ámbito de aplicación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que entró en vigencia el 23 de mayo de 2014...’.

Así pues, aplicando a nuestro caso el análisis efectuado por la Sala Constitucional, ex ante citado, aducimos que, el juez de la sentencia recurrida no se pronunció en cuanto a la reposición que debió decretar, incluso de oficio, ni en cuanto a la nulidad de los actos cumplidos desde el mismo auto de admisión de la demanda, soslayando por completo que de acuerdo al contenido del artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, el procedimiento a seguir en caso de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial, será el del juicio oral establecido en el artículo 859 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y no el procedimiento breve del mismo cuerpo normativo, en el que los lapsos son reducidos. Con tal modo de proceder, resulta axiomático que menoscabó a la sociedad mercantil Aquamater Maternidad Consciente, C.A. la posibilidad de argumentar y probar dentro de plazos más extensos y, por vía de consecuencia, le cercenó su derecho a la defensa, que está indisolublemente ligado a las condiciones de modo, tiempo y espacio fijados en la ley para su ejercicio; aún más, el juez de la recurrida no entendió que las formas procesales no son caprichosas ni persiguen entorpecer el procedimiento en detrimento de las partes, por el contrario, una de sus finalidades es garantizar el ejercicio eficaz del referido derecho. Dicho sea de paso, desde la perspectiva que aquí adoptamos, alegamos que igualmente soslayó precedentes jurisprudenciales Con infracción directa del principio de seguridad jurídica, confianza legítima y expectativa plausible de nuestra representada.

Ciudadanos Magistrados, cabe señalar que los artículos 15, 206 y 208 del Código de Procedimiento Civil permiten u otorgan al juez como director del proceso, la potestad para reordenar y depurar el mismo cuando se ha detectado en el mismo una subversión que afecta los derechos de las partes, a fin de corregir las faltas u omisiones que fueron cometidas por los jueces de instancia, y de esta manera, dar a los justiciables la oportunidad de restituir los derechos y garantías infringidas; infracciones que no pueden ser convalidadas o consentidas cuando se trata de una materia en que está interesado el orden público.

Así pues, vemos que, en nuestro caso, se infringe el artículo 15 del Código de Procedimiento Civil, que consagra el principio de equilibrio e igualdad procesal como manifestación del derecho a la defensa, pues

al no ordenarse la reposición de la causa en los términos arriba expuestos, la recurrida no garantizó el derecho a la defensa de nuestra poderdante. Hemos de precisar que, al sustituirse procedimiento oral por un procedimiento de lapsos abrevia; el derecho a la defensa de la parte demandada se limitado, y de contragolpe el debido proceso, en razón de: en el juicio breve las partes tienen limitada su capacidad de defensa, se trata de un procedimiento que, en cuanto a los lapsos procesales, carece de mayores oportunidades objetivas de defensa, sobre todo por la inexistencia casi absoluta de oportunidades para solicitar peticiones, reclamar o apelar decisiones incidentales.

En cuanto a lo dispuesto en el artículo 206 del Código de Procedimiento Civil, aducimos que propende a evitar decreten nulidades que devengan en reposiciones inútiles; asimismo, que la nulidad se decretará sólo en los casos determinados por la ley o cuando se haya obviado una formalidad esencial a la validez del acto. Dicho precepto igualmente fue infringido, porque es deber de los jueces procurar la estabilidad de los juicios evitando o corrigiendo las faltas que puedan anular cualquier acto procesal. En efecto, en el presente caso, estamos ante una violación de norma procesal, como es la prevista en el artículo 43 del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que remite al artículo 859 del Código de Procedimiento Civil, y ordena que se tramite por el juicio oral las controversias sobre inmuebles arrendados destinados al uso comercial, lo cual, pese a que se alegó como una defensa previa en el acto de contestación a la demanda, el juez de la recurrida, como hemos expuesto ut supra, se limitó a decir que lo decidido por el tribunal de la cognición no tenía apelación y por ende se eximia de revisar el punto en cuestión, haciendo caso omiso a que, en su condición de garante de la legalidad y del orden constitucional, resultaba infalible declarar la nulidad del auto de admisión de la demanda y de todas las actuaciones subsiguientes, reponiendo la causa al estado de admisión de la demanda para que fuere sustanciada por el juicio oral previsto en el señalado artículo 859 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Bajo estas apreciaciones, vemos que el juez de la recurrida omitió cualquier consideración al respecto, desconociendo incluso que conforme a lo previsto en el artículo 212 del Código de Procedimiento Civil, si bien es cierto se requiere la instancia de parte para la declaratoria de nulidad de un acto del procedimiento, ello no es necesario cuando se trate de quebrantamiento de leyes de orden público, lo que no podrá subsanarse ni siquiera con el consentimiento

expreso de las partes. En nuestro caso, si tomamos en consideración que estamos ante una ley de orden público, conforme se deduce del contenido del artículo 3 del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, inferimos la violación del artículo 208 del Código de Procedimiento Civil porque era deber del Juez Superior que conoció de la apelación, ordenar la reposición de la causa al estado de que el procedimiento se desarrollara cumpliendo las formas legalmente establecidas en la ley en cuestión. En efecto, el señalado artículo prevé que la alzada deberá ordenar la reposición de la causa, cuando ella sea necesaria y que renueve el acto declarado nulo antes de que se dicte nueva sentencia. Esa reposición arrastrará, anulándolos, todos los actos procesales desarrollados con posterioridad al acto irrito, siempre y cuando la reposición obedezca a la omisión en el cumplimiento de una formalidad esencial al desenvolvimiento del proceso de que se trate, como no sucedido en nuestro caso.

...Omissis...

En resumen, resulta evidente que se ha cometido un error en el trámite del juicio; un error de estricto orden público que en materia casacional configura un supuesto para procedencia de este recurso por quebrantamiento de formas, virtud de que como ampliamente lo ha establecido, este Alto Tribunal, dicho error está estrechamente vinculado al irte procedimental. Y, para evitar y corregir la falta y procurar la estabilidad del juicio, el juez de la recurrida debió declarar la nulidad y reponer la causa al estado de admisión de la demanda por las reglas del juicio oral; al no hacerlo, infringió los artículos 7, 15, 206, 208 y 212 del Código de Procedimiento Civil; así como lo contemplado en el artículo del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial. Del mismo modo, desconoció que las garantías del debido proceso, de defensa de las partes y el de tutela judicial efectiva incumbe al orden público, pues el Estado es garante del ejercicio eficaz de los derechos de las partes en el proceso; y así pedimos sea declarado por esta honorable Sala de Casación Civil.'

Para decidir, la Sala observa:

Alega el formalizante que el juez de alzada incurrió en el vicio de reposición no decretada por no ordenar la reposición de la causa desde la admisión de la demanda, a fin de que se tramitara por el juicio oral y no por el procedimiento breve, con lo cual incurrió en la infracción de los artículos 7, 15, 206, 208, 212 y 859 del Código de Procedimiento Civil.

Esta Sala de Casación Civil ha sostenido que la referida denuncia por quebrantamiento de formas sustanciales con menoscabo del derecho de defensa, constituye un vicio relacionado con la observancia de los trámites esenciales del procedimiento establecido en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, trámites éstos que se encuentran íntimamente vinculados con el principio de legalidad de las formas procesales, salvo las situaciones de excepción previstas en la ley.

Es decir, que no les está permitido a los jueces de instancia relajar la estructura, secuencia y desarrollo del procedimiento; esto es: el modo, lugar y tiempo en que deben realizarse los actos procesales, por cuanto las garantías del debido proceso, de defensa de las partes y el de tutela judicial efectiva incumbe al orden público, de allí que el estado sea garante del ejercicio eficaz de los derechos de las partes en el proceso. (Vid. Sentencia N° RC-000625 de fecha 29 de octubre de 2013, expediente N° 13-185, caso: Gladis Ysmenia Pérez Campos contra Inversora 015 C.A. y otra).

En este sentido, las formas procesales dispuestas en la ley, regulan la actuación del juez y de los intervinientes en el proceso, para mantener el equilibrio entre las partes y el legítimo ejercicio del derecho de defensa. El incumplimiento de estas formas da lugar a la reposición y renovación del acto, siempre que ello sea imputable al juez y hubiese ocasionado indefensión para las partes o alguna de ellas, lo que siempre debe ser examinado en armonía con la nueva concepción del debido proceso consagrada en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, que prohíbe las reposiciones inútiles y el predominio de la consecución de la justicia sobre las formas que regulan el trámite procesal. (Vid. Sentencia N° RC-000751 de fecha 4 de diciembre de 2012, expediente N° 12-431, caso: Rubén Darío Coromoto León Heredia y Otra contra SIGMA C.A.).

A propósito de lo anterior, la Sala procede a relacionar de forma cronológica los actos procesales más importantes producidos en el juicio, con el objeto de constatar la antes alegada irregularidad procesal y así tenemos:

En fecha 15 de enero de 2018, la sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty House, C.A., interpuso libelo de demanda por desalojo, cursante del folio 4 al 12 contra Aquamater Maternidad Consciente, C.A. en la cual solicitan:

...Omissis...

'...Con fundamento en lo anteriormente expuesto, al ser procedente el desalojo por dos (2) de las causales demandadas, le resulta forzoso a este Tribunal declarar PARCIALMENTE CON LUGAR la demanda por motivo de DESALOJO intentada por la sociedad mercantil

OPERADORA INMOBILIARIA PRESTY HOUSE, C.A., contra la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., y así deberá declararse en la parte dispositiva del presente fallo. Así se decide.-

-VI-

DISPOSITIVA

Por todos los razonamientos anteriormente expuestos, éste Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, administrando Justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara:

Primero: SIN LUGAR la cuestión previa alegada por la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., a través de sus apoderados judiciales, sobre la existencia de una cuestión prejudicial con fundamento en lo previsto en el ordinal 8º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo previsto en el artículo 35 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, y así será declarado en la dispositiva del presente fallo. -

Segundo: SIN LUGAR la defensa de fondo alegada por la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., a través de sus apoderados judiciales, relativa a la prohibición de la ley de admitir la acción propuesta de conformidad con lo previsto en el ordinal 11º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo previsto en el artículo 34 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por haberse demandado el desalojo por diferentes causales. -

Tercero: SIN LUGAR la defensa de fondo alegada por la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., a través de sus apoderados judiciales, relativa a la prohibición de la ley de admitir la acción propuesta de conformidad con lo previsto en el ordinal 11º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo previsto en el artículo 35 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por encontrarnos ante un contrato de arrendamiento inmobiliario reconducido y a tiempo indeterminado.-

Cuarto: PARCIALMENTE CON LUGAR la defensa de fondo alegada por la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., a través de sus apoderados judiciales, relativa a la prescripción de los cánones de arrendamiento reclamados insolutos desde el mes de marzo de 2014, hasta el mes de mayo de 2015, ambas fechas inclusive, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.980 del Código Civil, los cuales en efecto se encuentran prescritos, en

consecuencia, el cobro de los cánones causados desde el mes de junio del año 2015, se encuentra aún vigente, al haberse interrumpido la prescripción de los mismos, en virtud de la citación voluntaria de fecha 04 de junio de 2018. Quinto: SIN LUGAR la defensa de fondo ejercida por la representación judicial de la parte demandada, sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., referente a la falta de cualidad pasiva, fundamentada en el artículo 361 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo previsto en el artículo 883 eiusdem. Sexto: PARCIALMENTE CON LUGAR la demanda por motivo de DESALOJO incoada por la sociedad mercantil OPERADORA INMOBILIARIA PRESTY HOUSE, C.A., contra la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., en consecuencia, queda extinguido la relación arrendaticia contraída en el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 15 de marzo de 2004, ante la Notaría Pública Quinta del Municipio Chacao del estado Miranda, bajo el No. 53, Tomo 21 de los Libros de Autenticaciones llevados por esa Notaría, y sus prórrogas de fechas 28 de febrero de 2005, 1º de marzo de 2007, 31 de marzo de 2008, autenticado ante la Notaría Pública Primera del Municipio Baruta del estado Miranda, anotado bajo el No. 85, Tomo 29 de los Libros de Autenticaciones llevados por esa Notaría, y 1º de abril de 2009, autenticado ante la Notaría Pública Primera del Municipio Baruta del estado Miranda, anotado bajo el No. 24, Tomo 21 de los Libros de Autenticaciones llevados por esa Notaría, al haber prosperado las causales de falta de pago y subarrendamiento de inmueble.-

Séptimo: SE CONDENA a la parte demandada, sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., a hacer entrega del inmueble denominado Quinta ISA ubicada en la siguiente dirección: 'Avenida Río de Janeiro, cruce con calle Roraima, parcela No. 76, Urbanización Chuao, Municipio Baruta del Estado Miranda', libre de bienes y personas. -

Octavo: SE CONDENA a la parte demandada, sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., a pagar los cánones de arrendamiento correspondientes desde el mes de junio de 2015, hasta la entrega efectiva y real del inmueble, ajustado al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), que a tales fines publique el Banco Central de Venezuela, monto que será establecido mediante experticia complementaria del fallo, de conformidad con lo previsto en el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil.-

Noveno: En virtud de lo antes declarado, no hay especial condenatoria en costas.

Décimo: SE ORDENA la notificación de las partes del presente fallo, de conformidad con lo establecido en los artículos 233 y 251 del Código de Procedimiento Civil.-

...Omissis...

De las anteriores observaciones puede desprenderse que, el Juez accionado actuó ajustado a derecho al inadmitir la apelación de la declaratoria sin lugar de la cuestión previa relativa a la prejudicialidad de la acción, contenida en el numeral 8 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, con lo cual no se le violentó el derecho a la tutela judicial efectiva, a la defensa y al debido proceso de la parte actora, pues las disposiciones normativas aplicables al caso imponen la prohibición de apelación al respecto; ello en procura de la celeridad y premura que exige el procedimiento breve, el cual rige en juicios como el de autos relativos al cumplimiento de contratos de arrendamientos...'
omissis...

Ahora bien, no deben perderse de vista las disposiciones comprendidas en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, norma esta que por su especialidad es de aplicación preferente.

El artículo 33 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, establece lo siguiente:

'Artículo 33.- Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto-Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil, independientemente de su cuantía.'

Por su parte, el artículo 35 de la misma ley consagra:

'Artículo 35.-En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer reconvencción, siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía...'

Los artículos citados anteriormente han generado ciertos cambios sustanciales para la tramitación de aquellas acciones derivadas de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos.

Así, del artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios se evidencia que si bien este tipo de demandas deben sustanciarse y

sentenciarse conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto-Ley, también se observa que el legislador patrio hizo una remisión al procedimiento breve establecido en el Código de Procedimiento Civil como norma supletoria que regulará lo no establecido por aquélla.

Asimismo, el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios ordena que en el mismo acto de contestación de la demanda, se opongán todas las cuestiones previas a que se refiere el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, conjuntamente con las defensas de fondo, para que éstas sean decididas en una única sentencia definitiva. No obstante, las modificaciones traídas por esta ley especial versan sobre la oportunidad para oponer y decidir las cuestiones previas, mas nada establecen sobre su régimen de impugnación, para lo cual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 33 ut supra transcrito, serán aplicables las normas del Código de Procedimiento Civil que establecen su inapelabilidad.

...omissis...

En armonía con la citada norma, contenida en la ley especial a la cual se viene haciendo referencia; lo conducente en casos como el estudiado, es seguir el procedimiento breve, contemplando las disposiciones contenidas tanto en la ley que regula la materia de arrendamientos, como en los artículos 881 y siguientes del Código Adjetivo Civil. Este último, aplicable en forma supletoria, en los asuntos no contemplados en aquella.

En este sentido, en la obra 'Nuevo Régimen Jurídico Sobre Arrendamientos Inmobiliarios' (Editorial Torino. Caracas, 2000, página 102); sus autores, Ricardo Henríquez La Roche y Jorge C. Kiriakidis Longhi, al analizar lo relativo al procedimiento aplicable a las causas en las cuales se ventilan asuntos relativos a dicha materia opinan lo siguiente:

'...Sin embargo, téngase en cuenta que en materia inquilinaria la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios prevé ciertas normas peculiares a las causas por ella tuteladas. Dichas reglas procesales son: No existe diferencia entre el acto de interposición de las cuestiones previas previstas en el artículo 346 y del Código de Procedimiento Civil y el de contestación al fondo de la demanda. En el mismo acto de contestación a la demanda deben interponerse las cuestiones previas, conjuntamente con las excepciones perentorias (defensas de fondo) y la reconvencción que ejerza el demandado. Tal modificación se asimila al procedimiento de tránsito en el cual, según el artículo 79 de la Ley de Tránsito Terrestre, las cuestiones previas, aun las de saneamiento del proceso,

son relegadas a la sentencia definitiva, donde serán resueltas preliminarmente...’ (Subrayado de la Sala)

Igualmente, el autor Roberto Hung Cavalieri, en su texto ‘El Nuevo Régimen Inquilinario en Venezuela’, (Ediciones Paredes. Caracas. Venezuela. 2001, página 232); al expresar sus consideraciones sobre la tramitación del procedimiento judicial en dicha materia, señaló: ‘...Procedimiento único especial. Observaciones y Críticas. Todas las acciones judiciales que sean interpuestas entre los particulares en ocasión de la relación arrendaticia como lo son el desalojo, resolución, cumplimiento, reintegro sobre alquileres o de depósito en garantía, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio así como cualquiera otra acción derivada de la relación arrendaticia sobre inmuebles regidos por el Decreto (artículo 3) Serán tramitados y decididos independientemente de su cuantía por el procedimiento breve previsto en el Código de Procedimiento Civil (artículos 881 al 894 del Código de Procedimiento Civil), con las particulares modificaciones en el procedimiento previstas en el mismo Decreto.

...omissis...

DECISIÓN

Por los razonamientos antes expuestos este Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela por autoridad de la ley, declara: PRIMERO: SIN LUGAR, el recurso de apelación interpuesto en fecha 28 de septiembre de 2018, por el abogado ENDERSON JESÚS LOZANO GUERRA, en su carácter de apoderado judicial de la parte demandada, contra la sentencia dictada el 03 de agosto del 2018 por el Juzgado Undécimo de Primera Instancia en Lo Civil Mercantil Transito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas; en consecuencia, se declara: i) IMPROCEDENTE la solicitud de reposición de la causa solicitada por la representación judicial de la parte demandada ante esta alzada, para que se evacúe la prueba de informes dirigida al Banco Central de Venezuela; ii) DEFINITIVAMENTE FIRME lo establecido por el tribunal de la causa respecto a la declaratoria sin lugar de la cuestión previa de prejudicialidad opuesta por la parte demandada conforme a lo establecido en el ordinal 8° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, por negarle apelación el artículo 884 del Código de Procedimiento Civil; iii) PARCIALMENTE CON LUGAR la cuestión previa opuesta por la parte demandada conforme a lo previsto en el ordinal 11° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, y en

consecuencia, se declara **INADMISIBLE**, la causal de incumplimiento de la cláusula décima octava del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por no estar tutelada por el ordenamiento jurídico como causal de desalojo, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por lo que debe desestimarse la demanda incoada únicamente en cuanto al punto referido al incumplimiento de la cláusula décima octava del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes; iv) **SIN LUGAR**, la cuestión previa opuesta conforme al ordinal 11° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto la naturaleza jurídica del contrato suscrito entre las partes es de un contrato a tiempo indeterminado, por lo que no resulta inadmisibile la demanda por ser la acción de desalojo escogida por la actora, la idónea para resolver el conflicto con la demandada; v) **SIN LUGAR**, la defensa de fondo ejercida por la representación judicial de la parte demandada, sociedad mercantil **AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A.**, referente a la falta de cualidad pasiva, fundamentada en el artículo 361 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo previsto en el artículo 883 eiusdem; vi) **PARCIALMENTE CON LUGAR**, la defensa de fondo alegada por la sociedad mercantil **AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A.**, a través de sus apoderados judiciales, relativa a la prescripción de los cánones de arrendamiento reclamados insolutos desde el mes de marzo de 2014, hasta el mes de mayo de 2015, ambas fechas inclusive, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.980 del Código Civil, los cuales en efecto se encuentran prescritos, en consecuencia, el cobro de los cánones causados desde el mes de junio del año 2015, se encuentra aún vigente, al haberse interrumpido la prescripción de los mismos, en virtud de la citación voluntaria de fecha 04 de junio de 2018.**SEGUNDO: PARCIALMENTE CON LUGAR** la acción principal de desalojo fundamentada en el artículo 34 literal 'A' del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por cuanto no quedó demostrado que la arrendataria haya pagado los cánones de arrendamiento ajustados al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicado por el Banco Central de Venezuela; en consecuencia: i) se **ORDENA** a la sociedad mercantil **AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A.**, a hacer entrega del inmueble denominado Quinta ISA ubicada en la siguiente dirección: 'Avenida Río de Janeiro, cruce con calle Roraima, parcela No. 76, Urbanización Chuao, Municipio Baruta del Estado Miranda', de manera inmediata y libre de bienes y personas; ii) **PROCEDENTE** el pago de los cánones de arrendamiento reclamados como insolutos,

respecto a los cánones que no se encuentran prescritos, es decir, la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., deberá pagar los cánones correspondientes desde el mes de junio de 2015, hasta que la presente sentencia sea declarada definitivamente firme, ajustado al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), que a tales fines publique el Banco Central de Venezuela, pues a ello quedaron sujetas las partes, monto que será establecido mediante experticia complementaria del fallo, de conformidad con lo previsto en el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, que a tal efecto se ordena practicar, con la designación de un experto contable; iii) PROCEDENTE, la presente acción de desalojo demandada bajo la causal de subarrendamiento parcial del inmueble por parte de la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., por consiguiente, se ordena a la demandada a hacer entrega del inmueble denominado Quinta ISA ubicada en la siguiente dirección: 'Avenida Río de Janeiro, cruce con calle Roraima, parcela No. 76, Urbanización Chuao, Municipio Baruta del Estado Miranda', de manera inmediata y libre de bienes y personas. CUARTO: Se condena en costas del recurso de apelación a la parte demandada, de conformidad con lo previsto en el artículo 281 del Código de Procedimiento Civil...'

De las referidas actuaciones que constan en el expediente, la Sala pudo evidenciar que el a quo que conoció de la causa, tramitó el juicio de desalojo de acuerdo al procedimiento breve apegado al artículo 881 del Código de Procedimiento Civil, el cual su contenido expresa: '...Se sustanciarán y sentenciarán por el procedimiento breve las demandas cuyo valor principal no exceda de quince mil bolívares, así como también la desocupación de inmuebles en los casos a que se refiere el artículo 1.615 del Código Civil, a menos que su aplicación quede excluida por ley especial. Se tramitarán también por el procedimiento breve aquellas demandas que se indiquen en leyes especiales...'

Ahora bien, en sentido general, la reposición persigue retrotraer la causa al estado que se haga de nuevo un acto cuyo vicio no advirtió la alzada y, en consecuencia, no declaró su nulidad, en otras palabras, exige que el acto írrito, además de ser imputable al juez, comporte mengua del derecho a la defensa del denunciante, la cual debe fundarse en las normas que establecen: i) el derecho a la defensa y principio de igualdad procesal (artículo 15 Código de Procedimiento Civil), ii) el principio finalista del sistema de nulidades procesales (artículo 206 eiusdem); y, iii) la obligación del juez de alzada de reponer la causa para renovar el acto nulo (artículo 208 ibidem).

Además, la doctrina de la Sala sostiene, con relación a la potestad y medios prácticos que la ley atribuye al juez para defender la integridad y la validez de cada uno de los actos del proceso, que éste al aplicar las normas sobre reposición y demás instituciones procesales, debe interpretarlas en el marco de los principios y normas constitucionales contenidos en los artículos 26 y 257 de la Carta Magna, es decir, ponerlas al servicio de un proceso cuya meta es la resolución del conflicto de fondo. (Cfr. Sentencia N° 000778 de fecha 12 de diciembre de 2012, expediente N° 11-680, caso: Luis Miguel Nunes Méndez contra Carmen Olinda Alvelaez de Martínez, la cual reitera sentencia de la Sala Constitucional N° 889 de fecha 30 de mayo de 2008, expediente N° 07-1406, caso: Inversiones Hernández Borges, C.A. (INHERBORCA)).

Siguiendo los criterios establecidos en los mencionados fallos de este Alto Tribunal, queda claro que el deber del juez en la aplicación del derecho a determinado asunto de su conocimiento, lo constriñe a tomar en consideración las normas y los principios constitucionales referidos a la tutela judicial efectiva, derecho a la defensa, debido proceso y a favor de la acción, pues, ellos estructuran los medios de los que puede valerse para defender la integridad y validez de los actos del proceso o anularlos en los casos determinados por la ley, o cuando se incumpla en el acto alguna formalidad esencial a su validez, siempre que el acto realizado haya generado indefensión o se haya verificado la transgresión de los derechos y garantías de cualquiera de las partes en la litis.

Ahora bien, en el caso bajo estudio, se evidencia que el aquo tramito el juicio de desalojo por el procedimiento breve para la resolución caso y no se evidencia haya una indefensión a las partes, pues ambas tuvieron derecho a la defensa.

Para que se diera el vicio de reposición no decreta, solicitada por el recurrente, tendría que haber una indefensión causada ha alguna de las partes, lo cual no se produjo ya que ambas partes estuvieron a derecho durante el juicio y realizaron todas las defensas habidas, incluyendo la apelación a la sentencia de primera instancia y el recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia, no se evidencio que a la parte demandada, hoy recurrente en casación se le haya quebrantado el derecho a la defensa, ue motive la nulidad de lo actuado y la reposición de la causa. En consecuencia y de acuerdo a los razonamientos precedentemente expuestos, es evidente que no es posible la reposición de la causa desde el momento de la admisión de la demanda tal como lo solicita el recurrente, por lo que se declara la improcedencia de la denuncia bajo análisis, y así se decide.

...Omissis...

Decisión

...Omissis...

SEGUNDO: PARCIALMENTE CON LUGAR la acción principal de desalojo fundamentada en el artículo 34 literal 'A' del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por cuanto no quedó demostrado que la arrendataria haya pagado los cánones de arrendamiento ajustados al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicado por el Banco Central de Venezuela; en consecuencia: i) se ORDENA a la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., a hacer entrega del inmueble denominado Quinta ISA ubicada en la siguiente dirección: 'Avenida Río de Janeiro, cruce con calle Roraima, parcela No. 76, Urbanización Chuao, Municipio Baruta del Estado Miranda', de manera inmediata y libre de bienes y personas; ii) PROCEDENTE el pago de los cánones de arrendamiento reclamados como insolutos, respecto a los cánones que no se encuentran prescritos, es decir, la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., deberá pagar los cánones correspondientes desde el mes de junio de 2015, hasta que la presente sentencia sea declarada definitivamente firme, ajustado al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), que a tales fines publique el Banco Central de Venezuela, pues a ello quedaron sujetas las partes, monto que será establecido mediante experticia complementaria del fallo, de conformidad con lo previsto en el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, que a tal efecto se ordena practicar, con la designación de un experto contable; iii) PROCEDENTE, la presente acción de desalojo demandada bajo la causal de subarrendamiento parcial del inmueble por parte de la sociedad mercantil AQUAMATER MATERNIDAD CONSCIENTE, C.A., por consiguiente, se ordena a la demandada a hacer entrega del inmueble denominado Quinta ISA ubicada en la siguiente dirección: 'Avenida Río de Janeiro, cruce con calle Roraima, parcela No. 76, Urbanización Chuao, Municipio Baruta del Estado Miranda', de manera inmediata y libre de bienes y personas. CUARTO: Se condena en costas del recurso de apelación a la parte demandada, de conformidad con lo previsto en el artículo 281 del Código de Procedimiento Civil...' (Negrilla de la Sala).

Del fallo recurrido se desprende, que el juez de alzada declaró que respecto de los cánones de arrendamiento que van en el período desde marzo de 2014 al mes de mayo de 2015, se encuentran prescritos, por el transcurso del lapso previsto en la ley, mientras que sí procede el reclamo de los cánones de arrendamiento referido al período de abril de 2015 hasta mayo

de 2018, pues respecto de los mismo sí se interrumpió la prescripción en fecha 4 de junio de 2018, fecha en la que la demandada se dio por citada, de conformidad con el artículo 1980 del Código Civil, por tal razón concluyó que procedía el pago de dicho período de los cánones de arrendamiento que se adeudaban, lo que sirvió como uno de los fundamentos para la declaratoria con lugar de la acción.

De los razonamientos precedentemente expuesto se evidencia que el juez de alzada se pronunció en relación al legajos de copias que constan al folio 290 al 340 del cual precisó que los cánones consignados son los referidos al período marzo de 2014 a mayo de 2015, cánones éstos que fueron desestimados por operar la prescripción, siendo que dejó vigente los referidos al período de junio de 2015 hasta mayo de 2018, los cuales no operó la prescripción pues la misma fue interrumpida en fecha 4 de junio de 2018, razón por la cual no tenía porque aplicar el contenido del artículo 52 de la Ley de Arrendamiento inmobiliario, pues respecto de los cánones consignados y retirados había operado la prescripción.

Por lo antes expuesto, se declara la improcedencia de la denuncia bajo análisis, y así se decide”.

III CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Determinada como ha sido la competencia para conocer de la presente revisión mediante el fallo N° 0221 proferido por esta Sala el 3 de junio de 2021 y estudiadas como han sido las actas que conforman el expediente, esta Sala pasa a pronunciarse sobre la presente solicitud, no sin antes reiterar, como premisa del análisis subsiguiente, el criterio sostenido en sentencia N° 44 del 2 de marzo de 2000 (caso: “*Francia Josefina Rondón Astor*”), ratificado en el fallo N° 714 del 13 de julio de 2000 (caso: “*Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización Miranda*”), conforme al cual la discrecionalidad que se le atribuye a la Sala en el ejercicio de la facultad de revisión constitucional, no debe ser entendida como posibilidad para intentar una nueva instancia y, por tanto, la solicitud en cuestión se admitirá sólo con el fin de preservar la uniformidad de la interpretación de normas y principios constitucionales o cuando exista una

deliberada violación de preceptos de ese rango, lo cual será analizado por esta Sala, siendo siempre facultativo de ésta, su procedencia.

Asimismo, esta Sala Constitucional asentó, en sentencia N° 325 del 30 de marzo de 2005 (caso: “*Alcido Pedro Ferreira y otros*”), que existe la posibilidad de revisar la sentencias dictadas por las demás Salas integrantes del Tribunal Supremo de Justicia cuando se denuncien: *i*) violación de principios jurídicos fundamentales contenidos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, Tratados, Pactos o Convenios Internacionales suscritos y ratificados válidamente por la República (artículo 25, cardinal 11 de la nueva Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia) y, *ii*) cuando estas sentencias se hayan dictado con ocasión de: a) error inexcusable, b) dolo, c) cohecho o d) prevaricación y, el último supuesto legal (artículo 25, cardinal 12 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia), que se limitó a reproducir lo establecido en el artículo 336, cardinal 10, el cual ha sido objeto de un desarrollo exhaustivo por esta Sala en la referida sentencia N° 93/2001, entre otras (*Cfr.* Sentencia de esta Sala N° 1535 del 11 de noviembre de 2013, Caso. “*Antonio Claret Bretón Flores*”).

Ello así, esta Sala Constitucional observa que la solicitud revisión conjuntamente con medida cautelar que el solicitante intenta se presenta en virtud del fallo N° 590 dictado por la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia el 13 de diciembre de 2019, que declaró sin lugar el recurso de casación interpuesto por la hoy solicitante, contra el fallo del Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas del 12 de noviembre de 2018, que “*confirmó aunque con distinta motivación, la decisión del a quo* [Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas] *que declaró*

parcialmente con lugar la demanda” (corchetes añadidos por esta Sala), en el juicio por desalojo, incoado por la sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty House, C.A., contra la sociedad mercantil Aquamater Maternidad Consciente, C.A.

Del mismo modo, la Sala observa que la solicitante fundamentó su requerimiento de revisión constitucional, principalmente en la violación de los derechos a la defensa, al debido proceso, a la tutela judicial efectiva y a la doctrina vinculante de esta Sala, que se materializó, a criterio del solicitante de revisión, en *“la subversión del procedimiento por inaplicación de la legislación destinada a la regulación de la relación jurídica sustancial y resolución de la controversia subjetiva de intereses que derivó en ella”*, porque la *“tramitación y resolución de la causa fue erróneamente fundada en la aplicación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario (1999), en lugar, como es criterio de esta Sala Constitucional y de la misma Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial (2014), por parte de ambos juzgados de instancia; grave equivocación que no fue corregida por el Juzgado Superior Décimo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, a pesar de [su] oportuna advertencia y delación, lo que generó una grave y palmaria violación del orden público y, se insiste, de la doctrina que a este respecto estableció esta Sala”*.

Por ello, el solicitante de revisión pide que se declare *“con lugar de la solicitud de revisión constitucional, con la consecuente nulidad del acto de juzgamiento que forme su objeto y resolución de la causa originaria, en razón de que el juzgamiento de las denuncias formuladas pudiese llevar consigo el*

conocimiento y decisión de lo que fue debatido en las instancias de ese proceso, haciendo innecesario el reenvió en garantía del derecho a la tutela judicial eficaz y a una solución sin dilaciones indebidas. En el supuesto negado de que los cuestionamientos juzgados y considerados procedentes, no ameritase el conocimiento del fondo de lo debatido en la causa, peticiona[n] que los efectos de la reposición se hagan hasta la oportunidad procesal que se considere idónea y adecuada para el restablecimiento del orden jurídico infringido y resguardo de los derechos constitucionales de nuestra patrocinada, con todos los pronunciamientos legales y constitucionales requeridos y procedentes”

En tal sentido, la Sala advierte que el fallo N° 590 del 13 de diciembre de 2019, proferido por la Sala de Casación Civil de este Alto Tribunal declaró sin lugar el recurso de casación interpuesto por la hoy solicitante contra la sentencia del Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la mencionada Circunscripción Judicial del 12 de noviembre de 2018, en los siguientes términos:

“Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se acusa la infracción de los artículos 7, 15, 206, 208, 212 y 859 eiusdem, así como el artículo 43 de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y los artículos 26, 49 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por incurrir en el vicio de reposición no decretada.

(...omissis...)

Para decidir, la Sala observa:

Alega el formalizante que el juez de alzada incurrió en el vicio de reposición no decretada por no ordenar la reposición de la causa desde la admisión de la demanda, a fin de que se tramitara por el juicio oral y no por el procedimiento breve, con lo cual incurrió en la infracción de los artículos 7, 15, 206, 208, 212 y 859 del Código de Procedimiento Civil.

Esta Sala de Casación Civil ha sostenido que la referida denuncia por quebrantamiento de formas sustanciales con menoscabo del derecho de defensa, constituye un vicio relacionado con la observancia de los trámites esenciales del procedimiento establecido en el ordinal 1° del artículo 313

del Código de Procedimiento Civil, trámites éstos que se encuentran íntimamente vinculados con el principio de legalidad de las formas procesales, salvo las situaciones de excepción previstas en la ley.

Es decir, que no les está permitido a los jueces de instancia relajar la estructura, secuencia y desarrollo del procedimiento; esto es: el modo, lugar y tiempo en que deben realizarse los actos procesales, por cuanto las garantías del debido proceso, de defensa de las partes y el de tutela judicial efectiva incumbe al orden público, de allí que el estado sea garante del ejercicio eficaz de los derechos de las partes en el proceso. (Vid. Sentencia N° RC-000625 de fecha 29 de octubre de 2013, expediente N° 13-185, caso: Gladis Ysmenia Pérez Campos contra Inversora 015 C.A. y otra).

En este sentido, las formas procesales dispuestas en la ley, regulan la actuación del juez y de los intervinientes en el proceso, para mantener el equilibrio entre las partes y el legítimo ejercicio del derecho de defensa. El incumplimiento de estas formas da lugar a la reposición y renovación del acto, siempre que ello sea imputable al juez y hubiese ocasionado indefensión para las partes o alguna de ellas, lo que siempre debe ser examinado en armonía con la nueva concepción del debido proceso consagrada en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, que prohíbe las reposiciones inútiles y el predominio de la consecución de la justicia sobre las formas que regulan el trámite procesal. (Vid. Sentencia N° RC-000751 de fecha 4 de diciembre de 2012, expediente N° 12-431, caso: Rubén Darío Coromoto León Heredia y Otra contra SIGMA C.A.).

A propósito de lo anterior, la Sala procede a relacionar de forma cronológica los actos procesales más importantes producidos en el juicio, con el objeto de constatar la antes alegada irregularidad procesal y así tenemos:

En fecha 15 de enero de 2018, la sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty House, C.A., interpuso libelo de demanda por desalojo, cursante del folio 4 al 12 contra Aquamater Maternidad Consciente, C.A. en la cual solicitan:

‘...PRIMERO: Al desalojo del inmueble constituido por una casa-quinta denominada ‘Quinta ISA’, ubicada en la avenida Río de Janeiro, cruce con calle Roraima, parcela No. 76, Urbanización Chuao y distinguida con el número de catastro 000000103050200 (...)

(...omissis...)

SEGUNDO: En pagar de conformidad con lo que establece el artículo 1.167 del Código Civil, por concepto de daños y perjuicios la cantidad de SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO BOLÍVARES CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS (Bs.

6.739.744,23), que equivalen a los meses que ha dejado de cancelar la demandada por pensiones de arrendamiento insolutas, así como un monto equivalente mensual a razón de Doscientos Seis Mil Setecientos Veintidós Bolívares con Once Céntimos (Bs. 206.722,11), por cada mes que el inmueble este ocupado desde la fecha que demanda, hasta la real y efectiva entrega del mismo libre de bienes y personas.

TERCERO: Pagar las costas, costos y gastos de ejecución de la sentencia definitivamente firme que genere el presente procedimiento judicial. '

Estimaron la demanda en la cantidad de seis millones setecientos treinta y nueve mil setecientos cuarenta y cuatro bolívares con veintitrés céntimos (Bs. 6.739.744,23), que equivalen a veintidós mil cuatrocientas sesenta y cinco con ochenta y un unidades tributarias (22.465,81 UT).

Por último, requirieron que, el presente asunto fuera seguido por los trámites del juicio breve, conforme a lo previsto en el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en concordancia con los artículos 881 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y una vez admitidos, fuera sustanciado conforme a derecho y declarado con lugar en la definitiva. ... ' (...omissis...).

En fecha 19 de enero del 2018, el juzgado de la causa admitió la demanda por los trámites del procedimiento breve y ordenó el emplazamiento de la demandada a fines que compareciera al 2do día de despacho siguiente a la constancia de su citación, a fin que diese contestación a la demanda, y a tales fines exhortó a la parte actora a consignar copia simple del libelo de demanda para librar la compulsa de citación. (f.183 al 184 pieza 1).

En fecha 8 de febrero del 2018, el juzgado de la causa acordó librar la compulsa de citación y ordenó abrir el cuaderno de medidas. (f.188 pieza 1).

En fecha 4 de junio del 2018, el abogado Enderson Lozano G., se dio por citado, en nombre de la parte demandada, y consignó instrumento poder a fines de acreditar su representación. (f. 260 pieza 1).

El 6 de junio de 2018, la parte demandada dio contestación a la demanda y opuso cuestiones previas. (f. 265 al 288 pieza 1).

En fecha 11 de junio del 2018, la representación judicial de la parte actora consignó escrito de contradicción a las cuestiones previas promovidas por la parte demandada. (f. 351 al 362 pieza 1).

(...omissis...).

De las referidas actuaciones que constan en el expediente, la Sala pudo evidenciar que el a quo que conoció de la causa, tramitó el juicio de desalojo de acuerdo al procedimiento breve apegado al artículo 881 del Código de Procedimiento Civil, el cual su contenido expresa: '...Se sustanciarán y sentenciarán por el procedimiento breve las demandas

cuyo valor principal no exceda de quince mil bolívares, así como también la desocupación de inmuebles en los casos a que se refiere el artículo 1.615 del Código Civil, a menos que su aplicación quede excluida por ley especial. Se tramitarán también por el procedimiento breve aquellas demandas que se indiquen en leyes especiales...’.

Ahora bien, en sentido general, la reposición persigue retrotraer la causa al estado que se haga de nuevo un acto cuyo vicio no advirtió la alzada y, en consecuencia, no declaró su nulidad, en otras palabras, exige que el acto írrito, además de ser imputable al juez, comporte mengua del derecho a la defensa del denunciante, la cual debe fundarse en las normas que establecen: **i)** el derecho a la defensa y principio de igualdad procesal (artículo 15 Código de Procedimiento Civil), **ii)** el principio finalista del sistema de nulidades procesales (artículo 206 eiusdem); y, **iii)** la obligación del juez de alzada de reponer la causa para renovar el acto nulo (artículo 208 ibidem).

Además, la doctrina de la Sala sostiene, con relación a la potestad y medios prácticos que la ley atribuye al juez para defender la integridad y la validez de cada uno de los actos del proceso, que éste al aplicar las normas sobre reposición y demás instituciones procesales, debe interpretarlas en el marco de los principios y normas constitucionales contenidos en los artículos 26 y 257 de la Carta Magna, es decir, ponerlas al servicio de un proceso cuya meta es la resolución del conflicto de fondo. (Cfr. Sentencia N° 000778 de fecha 12 de diciembre de 2012, expediente N° 11-680, caso: Luis Miguel Nunes Méndez contra Carmen Olinda Alvelaez de Martínez, la cual reitera sentencia de la Sala Constitucional N° 889 de fecha 30 de mayo de 2008, expediente N° 07-1406, caso: Inversiones Hernández Borges, C.A. (INHERBORCA)).

Siguiendo los criterios establecidos en los mencionados fallos de este Alto Tribunal, queda claro que el deber del juez en la aplicación del derecho a determinado asunto de su conocimiento, lo constriñe a tomar en consideración las normas y los principios constitucionales referidos a la tutela judicial efectiva, derecho a la defensa, debido proceso y a favor de la acción, pues, ellos estructuran los medios de los que puede valerse para defender la integridad y validez de los actos del proceso o anularlos en los casos determinados por la ley, o cuando se incumpla en el acto alguna formalidad esencial a su validez, siempre que el acto realizado haya generado indefensión o se haya verificado la transgresión de los derechos y garantías de cualquiera de las partes en la litis.

Ahora bien, en el caso bajo estudio, se evidencia que el aquo tramito el juicio de desalojo por el procedimiento breve para la resolución caso y no

se evidencia haya una indefensión a las partes, pues ambas tuvieron derecho a la defensa.

Para que se diera el vicio de reposición no decretada (sic), solicitada por el recurrente, tendría que haber una indefensión causada ha (sic) alguna de las partes, lo cual no se produjo ya que ambas partes estuvieron a derecho durante el juicio y realizaron todas las defensas habidas, incluyendo la apelación a la sentencia de primera instancia y el recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia, no se evidencio que a la parte demandada, hoy recurrente en casación se le haya quebrantado el derecho a la defensa, ue (sic) motive la nulidad de lo actuado y la reposición de la causa.

En consecuencia y de acuerdo a los razonamientos precedentemente expuestos, es evidente que no es posible la reposición de la causa desde el momento de la admisión de la demanda tal como lo solicita el recurrente, por lo que se declara la improcedencia de la denuncia bajo análisis, y así se decide (...omissis...)” (Destacado y negrillas de la Sala).

En efecto, se observa que en el fallo cuya revisión se solicita, la Sala de Casación Civil consideró que el *ad quem* actuó conforme a derecho, al determinar que el *a quo* tramitó el juicio de desalojo por el procedimiento breve para la resolución caso y no se evidencia haya una indefensión a las partes, pues ambas tuvieron derecho a la defensa, señalando además como justificación de su razonamiento, que para que se diera el vicio de reposición no decretada, solicitada por el recurrente, tendría que haber una indefensión causada a alguna de las partes, lo cual no se produjo ya que ambas partes estuvieron a derecho durante el juicio y realizaron todas las defensas habidas, incluyendo la apelación de la sentencia de primera instancia y el recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia, por lo que en su criterio no se evidenció que a la parte demandada, hoy solicitante de revisión, se le haya quebrantado el derecho a la defensa, que motive la nulidad de lo actuado y la reposición de la causa.

En este orden de ideas, resulta indispensable en primer orden determinar cuál era la norma aplicable *ratione temporis* para la tramitación del juicio de desalojo intentado por la sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty

House, C.A., contra la sociedad mercantil Aquamater Maternidad Consciente, C.A., ante el Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

En tal sentido, es preciso señalar que el artículo 24 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela dispone que *“las leyes de procedimiento se aplicarán desde el momento mismo de entrar en vigencia, aun en los procesos que se hallaren en curso”*. Por su parte, el artículo 9 del Código de Procedimiento Civil Vigente establece que *“[I]a ley procesal se aplicará desde que entre en vigencia, aún en los procesos que se hallaren en curso; pero en este caso, los actos y hechos ya cumplidos sus efectos procesales no verificados todavía, se regularán por la ley anterior”*.

Asimismo, el artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial 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”.

Del artículo *supra* citado, se evidencia que cualquier procedimiento judicial en materia de arrendamiento de locales comerciales, servicio y afines (incluido del desalojo) se debe tramitar a través de la jurisdicción civil ordinaria por vía del

procedimiento oral establecido en el artículo 864 al 879 del Código de procedimiento Civil vigente.

En atención a lo señalado anteriormente, la Sala advierte que la demanda de desalojo interpuesta por Inmobiliaria Presty House, C.A., se admitió el 19 de enero de 2018, en vigencia del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que entró en vigencia el 23 de mayo de 2014, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418 de esa misma fecha, por lo que resulta incuestionable que la normativa aplicable para la tramitación del juicio de desalojo intentado ante el Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, es el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que entró en vigencia el 23 de mayo de 2014, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418 de esa misma fecha, por vía del procedimiento oral establecido en el Código de Procedimiento Civil hasta su definitiva conclusión, así se decide.

En tal sentido, esta Sala en el fallo N° 0011 del 17 de enero de 2018 (caso: “Leonardo Ernesto Arias Chacón”) estableció:

“(...) en lo que respecta a la segunda denuncia referente a que el Juzgado Primero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Páez y Araure del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Portuguesa, no adecuó el procedimiento cuando entró en vigencia el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial publicada en la Gaceta Oficial N.º 40.418 del 23 de mayo de 2014 y que se encontraba en fase de promover pruebas, incumpliendo con el artículo 24 de la Constitución de la República

Bolivariana de Venezuela, por lo que se debió seguir el juicio por el procedimiento oral de conformidad con el artículo 43 de esa normativa y fijar la audiencia preliminar, lo cual no hizo, sino que se siguió sustanciando por el juicio breve hasta su culminación, esta Sala debe traer a colación el criterio establecido en su fallo N.º 1.174 del 12 de agosto de 2009, ratificado en la N.º 1.350 del 5 de agosto de 2011, en el que debe regir el principio de informalidad de la función jurisdiccional reconocido en el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela donde las formalidades procesales deben tener como norte el encausamiento del proceso y no su obstaculización; así como lo señalado en su sentencia N.º 1.642 del 31 de octubre de 2008, en la que señaló:

‘No obstante, la Sala considera necesario el análisis del fondo de la pretensión de amparo, en virtud de que el criterio que fue utilizado para la declaración de reposición contradice su doctrina en relación con que no son necesarias las reposiciones en el caso de que se haya advertido la aplicación de un procedimiento más garantista en lugar de uno más breve, desacato a la doctrina de esta Sala que interesa al orden público en tanto que, las innecesarias reposiciones por este motivo, en caso de generalizarse su práctica, producirían innecesarias dilaciones procesales y el recargo de nuestro sistema de justicia. (cfr s. S.C. n.º 1689 del 19.07.02, caso: Duhva Angel Parra Díaz y Yender Halit Pineda Márquez)

El precedente de esta Sala, que debió ser considerado por el Juzgado agravante, fue establecido en sentencia n.º 913 del 25.04.03 (caso: Las Cosas Del Niño, C.A.), en el que se expresó:

Siendo el caso, que la decisión que resolvió el amparo en primera instancia, no hace referencia alguna a dicha denuncia; sin embargo, se pudo resaltar de la sentencia accionada en amparo, que el juzgador indicó en la misma de manera expresa ‘que no le era aplicable a este procedimiento la nueva Ley de Arrendamientos’.

Tal situación denota, una inobservancia del artículo 24 del texto constitucional, cuando señala que ‘las leyes de procedimiento se aplicarán desde el momento mismo de entrar en vigencia, aun en los procesos que se hallaren en curso’, así como del artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, lo cual vulnera derechos constitucionales.

Sin embargo, estima esta Sala que en el presente caso, tal omisión no generó una situación jurídica que hubiere que reparar, por cuanto el juez de la causa aplicó el procedimiento ordinario a ese juicio, cuando la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, prevé aplicar el

procedimiento breve establecido en los artículos 881 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; con lo cual el juzgador proporcionó a las partes lapsos mayores, que les permitieron ejercer las defensas y recursos que a bien tuvieron, con mayor flexibilidad que si se le hubiere aplicado el procedimiento breve que dispone la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Razón por la cual se considera, que en dicho proceso no se causó un daño que sea reparable mediante la presente acción de amparo, en virtud de que, distinto fuese el escenario si se le hubiese aplicado a las partes un procedimiento breve, cuando correspondía uno ordinario con lapsos mayores, donde se le nieguen las oportunidades de ejercer las defensas y recursos pertinentes, con lo cual sí se originaría un violación del derecho a la defensa y debido proceso de las partes involucradas.

Por los motivos expuestos, esta Sala considera que la acción de amparo incoada contra la sentencia del 13 de mayo de 2002, por el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, carece de los presupuestos necesarios para su procedencia, en virtud de lo cual se estima conveniente declarar improcedente la presente acción de amparo constitucional, y así se declara.’

Por lo tanto, de conformidad con lo anterior y al no tramitarse el juicio por el procedimiento oral desde que entró en vigencia el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial, hubo una subversión del proceso que atenta contra el orden público y que rompe con los principios de oralidad e inmediatez, lo que no puede ser consentido por las partes ni por el tribunal. En este aspecto resulta necesario puntualizar que el procedimiento breve tiene lapsos más cortos para la promoción y evacuación de pruebas y éstos son disímiles a los lapsos establecidos en el procedimiento oral, por tanto tal situación afectó los derechos del solicitante. En este contexto y sobre el fundamento de lo anterior, esta Sala ejerciendo con máxima prudencia esta trascendental potestad revisora, debe declarar ha lugar la revisión que fue pretendida, se anula la sentencia dictada el 13 de octubre de 2016, por el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil y del Tránsito del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Portuguesa y se repone la causa al estado de admisión para que un nuevo juzgado competente para conocer en primera instancia, previo a su distribución sustancie el proceso. Así se decide”
(Destacado y Negrillas de la Sala).

En atención al criterio anteriormente citado, esta Sala advierte que al obviarse la tramitación del juicio por el procedimiento oral teniendo en cuenta que ya había entrado en vigencia el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial, se produjo en el presente caso una subversión del proceso que atenta contra el orden público y que rompe con los principios de oralidad e inmediación, ajenos a la voluntad de la partes y al tribunal. Por ello, al tener el procedimiento breve lapsos más cortos para la promoción y evacuación de pruebas y ser éstos disímiles a los lapsos establecidos en el procedimiento oral, se originó una afectación al derecho a la defensa, debido proceso y tutela judicial efectiva del solicitante (Cfr. Sentencia de esta Sala N° 0011 del 17 de enero de 2018 caso: “*Leonardo Ernesto Arias Chacón*”).

Tomando en cuenta las anteriores consideraciones y visto que en el caso de autos, el fallo objeto de revisión se dictó sin tomar en cuenta la aplicación temporal de normas conforme a la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y a la jurisprudencia vinculante sobre la materia, resulta forzoso para esta Sala declarar ha lugar la solicitud de revisión interpuesta en la presente causa. En consecuencia, se anula la decisión N° 590 dictado por la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia el 13 de diciembre de 2019, que declaró sin lugar el recurso de casación interpuesto por la hoy solicitante, contra el fallo del Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas del 12 de noviembre de 2018, que “*confirmó aunque con distinta motivación, la decisión del a quo [Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas] que declaró parcialmente con lugar la demanda*”

(corchetes añadidos por esta Sala), en el juicio por desalojo, incoado por la sociedad mercantil Operadora Inmobiliaria Presty House, C.A., contra la sociedad mercantil Aquamater Maternidad Consciente, C.A. Así se decide.

Finalmente, de conformidad con la posibilidad que consagra el artículo 35 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, en atención al criterio establecido por esta Sala en sentencias 2973/2005, 2423/2006, y a los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela que instituyen entre otros aspectos, la garantía de una justicia expedita, sin dilaciones indebidas y sin la aplicación de formalismos no esenciales que pudieran obstruir la consecución de dicha garantía, esta Máxima Instancia Jurisdiccional entra a conocer del mérito de la causa, y en tal sentido anula todas las actuaciones llevadas a cabo durante la tramitación del presente juicio y repone la causa al estado de que, previa distribución, otro tribunal se pronuncie de nuevo sobre la admisión del juicio de desalojo intentado, teniendo en cuenta lo señalado en el presente fallo. Así se decide.

IV DECISIÓN

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

1.- Que **HA LUGAR** a la solicitud de revisión intentada por la ciudadana **NANCY CAROLINA VÁZQUEZ HERNÁNDEZ**, titular de la cédula de identidad N° 9.485.812, actuando con el carácter de presidenta de la sociedad mercantil Aquamater Maternidad Consciente, C.A., del fallo N° 590

dictado por la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia el 13 de diciembre de 2019.

2.- Se **ANULA** el fallo objeto de revisión.

3.- Se **ANULAN** los fallos proferidos por los Juzgados Superior Décimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas del 12 de noviembre de 2018 y Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas del 3 de agosto del 2018.

4.- Se **ANULAN** todas las actuaciones llevadas a cabo durante la tramitación del presente juicio y repone la causa al estado de que, previa distribución, otro tribunal se pronuncie de nuevo sobre la admisión del juicio de desalojo intentado, teniendo en cuenta lo señalado en el presente fallo.

5.- Se **ORDENA** remitir copias certificadas del presente fallo a los Juzgados Superior Décimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas y Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas del 3 de agosto del 2018.

Publíquese, regístrese y notifíquese. Cúmplase lo ordenado.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los 2 días del mes de junio de dos mil veintidós (2022). Años: **212°** de la Independencia y **163°** de la Federación.

La Presidenta de la Sala,

GLADYS MARÍA GUTIÉRREZ ALVARADO

La Vicepresidenta,

LOURDES BENICIA SUÁREZ ANDERSON

Los Magistrados,

LUIS FERNANDO DAMIANI BUSTILLOS

Ponente

CALIXTO ORTEGA RÍOS

TANIA D'AMELIO CARDIET

El Secretario,

CARLOS ARTURO GARCÍA USECHE

21-0026

LFDB