



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

Magistrada Ponente: BÁRBARA GABRIELA CÉSAR SIERO

Exp. Nro. 2022-0140

El Tribunal Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Iragorry de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua remitió mediante oficio Nro. 155-22 de fecha 4 de mayo de 2022, recibido en esta Sala Político-Administrativa el 5 de mayo del mismo año, el expediente contentivo de la demanda por desalojo de un local comercial, incoada por el abogado Julián Alberto Bonilla Guillen (INPREABOGADO Nro. 194.842), actuando como apoderado judicial de los ciudadanos **HARALD HEIZMANN** y **WALTRAUD HEIZMANN** (cédula de identidad Nros. E- 82.249.755 y E- 82.294.754, respectivamente), contra el ciudadano **GERVIS SAMUEL RONDON ARRENDONDO** (cédula de identidad Nro. 15.189.101), en su condición de arrendatario.

Tal remisión se efectuó en atención al recurso de regulación de jurisdicción ejercido por la parte demandada contra la sentencia dictada el 17 de febrero de 2020, mediante la cual el referido Tribunal declaró sin lugar la cuestión previa establecida en el ordinal 1° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, relativa a la falta de jurisdicción del Poder Judicial para conocer el presente asunto, conforme a lo previsto en los artículos 59 y 66 *eiusdem*.

El 25 de mayo de 2022, se dio cuenta en Sala y se designó Ponente a la Magistrada Bárbara Gabriela César Siero, a los fines de decidir la regulación de jurisdicción.

Realizado el estudio de las actas procesales, esta Máxima Instancia observa:

I

ANTECEDENTES

En fecha 7 de noviembre de 2019, el apoderado judicial de la parte actora presentó escrito libelar ante el Tribunal Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Iragorry de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua, reformada el 29 de enero de 2020, mediante el cual demandó al ciudadano Gervis Samuel Rondon Arrendondo, ya identificados, fundamentándose en lo siguiente:

Que, sus poderdantes mantuvieron una relación arrendaticia con el arrendatario, y que el inmueble es propiedad de sus conferentes.

Que el inmueble esta “(...) *constituido por una casa quinta con anexos, ubicada en la jurisdicción del Municipio Costa de Oro, Avenida Principal del caserío Independencia nro. 7, constituida por aproximadamente [veinte (20)] metros de frente por setenta (70) metros de fondo (...) [las] medidas están suficientemente especificad[as] en el documento de propiedad (...)*”. (Agregados de la Sala).

Que se pactó según “(...) *documento privado, específicamente [en la] **clausula** (sic) **cuarta**, el ofrecimiento de opción de compra venta del inmueble a partir de la fecha de finalización del contrato de arrendamiento con uso comercial (...)*”. (Agregados de la Sala).

Que “(...) *el arrendatario quien destina el inmueble arrendado como posada turística, no ha procedido a darle cumplimiento a [la] obligación contractual (...) [además] (...) incurrió en morosidad de seis meses [por lo que solicitan] (...) la entrega del local*

comercial libre de personas y cosas en el mismo buen estado en que lo recibió y solvente respecto al pago de os servicios públicos". (Agregados de la Sala).

Que, "*(...) los hechos narrados denotan que inobjetablemente el arrendatario incumplió sin más las cláusulas tercera del documento (...) a través del cual se fija (...) lo atinente a la prórroga legal contractual*". (Sic). (Negrillas del original).

Como fundamentos de derecho, el apoderado judicial de los demandantes indicó los artículos 1.559 del Código Civil y 40 literales "a", "g" y "h" del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Estimó la demanda en la cantidad de "*(...) siete mil unidades tributarias (Bs. 7000 UT) o la cantidad de: TRESCIENTOS CINCUENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 350.000,00) (...)*". (Sic).

Finalmente, solicitó que la presente demanda sea sustanciada conforme a derecho y declarada con lugar en la definitiva.

Por auto de fecha 7 de noviembre de 2019, el Juzgado Segundo de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Iragorry de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua, le dio entrada a la presente causa y lo remitió a el Juzgado Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Iragorry de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua.

Por auto de fecha 15 de noviembre de 2019, el Tribunal Primero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Páez y Araure del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Portuguesa, al cual correspondió conocer por distribución, admitió la demanda y ordenó el emplazamiento del demandado.

El 10 de enero de 2020, el apoderado judicial de la parte demandante solicitó la notificación del demandado según lo establecido el artículo 223 del Código de Procedimiento Civil.

El 13 de enero de 2020, el tribunal de la causa ordenó la citación por carteles del demandado.

El 13 de enero de 2020, la parte actora sustituyó el poder otorgado al abogado Julián Alberto Bonilla Guillen, en la abogada Martha Jiménez Díaz (INPREABOGADO Nro. 176.744).

El 29 de enero de 2020, la apoderada judicial de la parte actora consignó escrito de reforma parcial de la demanda.

En esa misma fecha (29 de enero de 2020), comparece el abogado Luis Edgardo Colmenares Delgado (INPREABOGADO Nro. 94.443), actuando con el carácter de apoderado judicial del demandado, y consignó escrito de contestación a la presente demanda.

El 3 de febrero de 2020, el tribunal de la causa admitió la reforma parcial de la demanda.

El 6 de febrero de 2020, el apoderado judicial del demandado, ya identificados, presentó escrito de recusación contra el secretario del tribunal de la causa.

El 11 de febrero de 2020, el apoderado judicial del demandado, presentó escrito de promoción de cuestiones previas, en las que opuso las cuestiones previas consagradas en los numerales 1°, 2° y 6° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, alegando entre otras cosas, lo siguiente:

“Estando en presencia de un inmueble destinado a uso de vivienda de [su] representado y su grupo familiar, cuya desposesión material persigue el hoy demandante, es jurisdicción de la Administración Pública y no del Poder Judicial (...) lo procedente es que se dicte resolución que decline el conocimiento y se haga la remisión al órgano competente, para que la persona del Arrendador ejercite sus derechos reales por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas (SUNAVI) (...)”. (Agregado de la Sala).

El 11 de febrero de 2020, la secretaria del tribunal de la causa recusada, presentó acta de descargo.

Por decisión de fecha 17 de febrero de 2020, el Tribunal Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Iragorry de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua declaró que: *“la situación de hecho existente para el momento de la presentación de la demanda y de la narración de los hechos que derivó la pretensión deducida es la del ‘DESALOJO’ y fue admitida como tal (...) Es por lo que este Sentenciador tiene Jurisdicción y en consecuencia competencia para conocer (...)”*, por consiguiente, declaró *“(...) SIN LUGAR la[s] cuesti[ones] previa[s], contenida[s] [en los ordinales 1º, 2º y 6º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil] alegada[s] por la parte demandada (...)”*. (Agregados de la Sala).

El 2 de marzo de 2020, el apoderado judicial de la parte demandada, ya identificados, interpuso recurso de regulación de jurisdicción *“(...) en virtud de que el tribunal (...) no produjo la consulta obligatoria de la declaratoria de jurisdicción, que debió operar de oficio (...)”*.

Mediante auto del 4 de marzo de 2020, el tribunal de la causa *“(...) en aras del resguardo del Principio de Seguridad Jurídica, el Debido Proceso, derecho a la defensa y a los fines de la obtención de una Verdadera Tutela Judicial Efectiva y a los fines de evitar una reposición inútil, orden[ó] la notificación a las partes y una vez const[ara] la última de las notificaciones la parte demandada dispondr[ía] del primer día siguiente de despacho para dar contestación formal a la demanda (...)”*. (Sic). (Agregado de la Sala).

En esa misma fecha (4 de marzo de 2020), el tribunal de la causa emitió auto mediante la cual admitió la solicitud de regulación de jurisdicción.

El 2 de noviembre de 2020, la apoderada judicial de la parte demandante, ya identificados, solicitó que se reanudara la causa en el estado es que se encontraba, lo cual fue acordado el 9 del mismo mes y año.

Mediante auto de fecha 4 de mayo de 2022, el Tribunal Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Iragorry de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua ordenó la remisión de las actuaciones a esta Sala Político-Administrativa.

II

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Corresponde a esta Sala emitir pronunciamiento respecto al recurso de regulación de jurisdicción ejercido en fecha 2 de marzo de 2020, por el apoderado judicial de la parte demandada, contra la decisión dictada el 17 de febrero de 2020, por el Tribunal Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Irigorri de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua, de conformidad con la competencia atribuida en los artículos 23, numeral 20 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, 26, numeral 20 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, en concordancia con los artículos 59 y 66 del Código de Procedimiento Civil. Al respecto, se observa:

Que la representación judicial del demandado, promovió, entre otras, la cuestión previa referida a la falta de jurisdicción del Poder Judicial frente a la Administración Pública de conformidad con lo establecido en el ordinal 1° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, por considerar que *“Estando en presencia de un inmueble destinado a uso de vivienda de [su] representado y su grupo familiar, cuya desposesión material persigue el hoy demandante, es jurisdicción de la Administración Pública y no del Poder Judicial (...) lo procedente es que se dicte resolución que decline el conocimiento y se haga la remisión al órgano competente, para que la persona del Arrendador ejercite sus derechos reales por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas (SUNAVI) (...)”*. (Agregado de la Sala).

Mediante sentencia del 17 de febrero de 2020, el Tribunal Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Irigorri de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua declaró **“SIN LUGAR”** la referida cuestión previa opuesta por el apoderado judicial del ciudadano Gervis Samuel Rondon Arrendondo, por considerar que *“la situación de hecho existente para el momento de la presentación de la demanda y de la narración de los hechos que derivo la pretensión deducida es la del ‘DESALOJO’ y fue admitida como tal (...). Es por lo que este Sentenciador tiene Jurisdicción y en consecuencia competencia para conocer (...)”*.

A este respecto, se observa que para la fecha de la interposición de la demanda (7 de noviembre de 2019), ya se encontraba vigente el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial de fecha 23 de mayo de 2014, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nro. 40.418, el cual en su artículo 43, estableció lo siguiente:

“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”. (Negrillas de la Sala).

De la norma transcrita, se aprecia que el conocimiento de los procedimientos jurisdiccionales en materia de arrendamientos comerciales, de servicios y afines será competencia de la Jurisdicción Civil ordinaria, salvo que versen sobre la impugnación de los actos administrativos emanados del órgano rector en la materia. (Vid., Sentencias de esta Sala Nros. 01206 del 22 de octubre de 2015 y 0035 del 20 de enero de 2016).

En tal sentido, lo que se desprende en el presente caso es que la pretensión principal del demandante se circunscribe a lograr el desalojo de *“un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por una casa quinta con anexos, ubicada en la jurisdicción del Municipio Costa de Oro, Avenida Principal del caserío Independencia nro. 7, constituida por aproximadamente [veinte (20)] metros de frente por setenta (70) metros de fondo”*, dado en arrendamiento para uso comercial, tal como lo establecieron las partes en la cláusula séptima del contrato, (ver. folios 8 y 9 del expediente judicial). (Agregado de la Sala).

En consecuencia, estamos ante una causa de derecho común cuyo conocimiento y decisión corresponde a la jurisdicción civil ordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del citado Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del

Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial. (*Vid.*, Sentencia de esta Sala Nro. 0800 del 12 de julio de 2017).

Conforme a lo expuesto, debe esta Sala declarar sin lugar el recurso de regulación de jurisdicción ejercido por la parte demandada, y que el Poder Judicial tiene jurisdicción para conocer y decidir la demanda de desalojo incoada por el apoderado judicial de los ciudadanos Harald Heizmann y Waltraud Heizmann, contra el ciudadano Gervis Samuel Rondon Arrendondo, todos antes identificados, por lo que se confirma, en los términos expuestos, el fallo dictado por el Tribunal Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Iragorry de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua el 17 de febrero de 2020. Así se decide.

En definitiva, se condena en costas a la parte demandada de conformidad con los artículos 274 y 276 del Código de Procedimiento Civil, por haber resultado vencida en la presente incidencia. Así se determina.

Finalmente, resulta menester para esta Máxima Instancia precisar que la Sala Plena del Tribunal Supremo de Justicia en aras de garantizar la consecución de los postulados consagrados en los artículos 2, 26, 49 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, reconoció la preponderancia de la ciencia, la tecnología, y los servicios de información como elementos de interés público, destacando el deber del Poder Público -y concretamente de los órganos jurisdiccionales- de valerse de los avances tecnológicos para su optimización, procediendo en consecuencia a dictar la Resolución Nro. 2021-0011 de fecha 9 de junio de 2021, contentiva de las normas generales que regularán la suscripción y publicación de decisiones con firma digital, práctica de citaciones y notificaciones electrónicas y la emisión de copias simples o certificadas por vía electrónica relacionadas con los procesos seguidos ante esta Sala Político-Administrativa.

Ello así y, visto que los artículos 38 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y 3 de la Resolución en comento, consagran la posibilidad de practicar las citaciones y notificaciones por correo electrónico o cualquier otro medio que utilice tecnologías de la información y la comunicación, este Máximo Tribunal con miras a procurar la mejora continua del servicio de administración de justicia, **ordena** efectuar un análisis de las actas que conforman el expediente de la causa, a los efectos de determinar si

las partes cuentan o no con los medios telemáticos suficientes para hacer efectiva dicha actuación procesal y, de ser el caso, proceder a practicar las notificaciones a las que haya lugar por medios electrónicos; en el entendido de que la falta de indicación en autos de algunos de los elementos digitales previamente señalados, dará lugar a que se practique la notificación conforme a lo establecido en el artículo 5 de la aludida Resolución y en las leyes. Así se dispone.

III

DECISIÓN

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

1.- SIN LUGAR el recurso de regulación de jurisdicción ejercido por el apoderado judicial del ciudadano Gervis Samuel Rondon Arrendondo, ya identificados, contra el fallo dictado por el Tribunal Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Iragorry de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua el 17 de febrero de 2020, que declaró sin lugar la falta de jurisdicción alegada.

2.- Que el **PODER JUDICIAL TIENE JURISDICCIÓN** para conocer y decidir la demanda por desalojo de un inmueble para uso comercial incoada por los ciudadanos **HARALD HEIZMANN** y **WALTRAUD HEIZMANN** contra el ciudadano **GERVIS SAMUEL RONDON ARRENDONDO**.

3.-En consecuencia, se **CONFIRMA** en los términos expuestos, la decisión dictada por el Tribunal Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Girardot y Mario Briceño Iragorry de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua.

4.- Se **CONDENA** en costas a la parte demandada de conformidad con los artículos 274 y 276 del Código de Procedimiento Civil.

Publíquese, regístrese y comuníquese. Notifíquese a la Procuraduría General de la República. Devuélvase el expediente al tribunal de origen. Cúmplase lo ordenado.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Despacho de la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los cuatro (4) días del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022). Años 212° de la Independencia y 163° de la Federación.

El Presidente,

**MALAQUÍAS GIL
RODRÍGUEZ**

La
Vicepresidenta –
Ponente,

**BÁRBARA
GABRIELA
CÉSAR SIERO**

El Magistrado,

**JUAN CARLOS
HIDALGO PANDARES**

La Secretaria,

CHADIA FERMIN PEÑA
En fecha cuatro (4) de agosto del
año dos mil veintidós, se publicó y
registró la anterior

sentencia bajo el N° 00375.

La Secretaria,

CHADIA FERMIN PEÑA