



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

**MAGISTRADA PONENTE: BÁRBARA GABRIELA CÉSAR SIERO**

**Exp. Nro. 2022-0176**

Adjunto al oficio Nro. 677 de fecha 5 de abril de 2022, recibido en esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia el día 18 de junio del mismo año, el Juzgado Segundo (2º) de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Lara, remitió el expediente contentivo de la “*demanda por indemnización por daños y perjuicios*” interpuesta por la abogada Ana Virginia Saap Páez, inscrita en el INPREABOGADO bajo el Nro. 44.926, quien actúa como “*Director Judicial Principal*” de la sociedad mercantil **ADMINISTRADORA COMPAÑÍA ANÓNIMA LARA YARACUY (CALAYA)**, originalmente domiciliada en Caracas e inscrita en su Acta Constitutiva como Madera Lara Yaracuy, C.A., en el Registro Mercantil Cuarto de la Circunscripción Judicial del entonces Distrito Federal y Estado Miranda el 1º de junio de 1950 bajo el Nro. 641, Tomo 2-B, registrada posteriormente por cambio de domicilio en la ciudad de Barquisimeto, según consta de Registro realizado por ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Trabajo de la Circunscripción Judicial del Estado Lara, bajo el Nro. 93, folios 182 al 190, de fecha 3 de junio de 1.951, cuya última modificación de sus estatutos fue realizada ante el Registro Mercantil Primero del Estado Lara el 25 de noviembre de 2010, bajo el Nro. 28, Tomo 95-A, asistida por el abogado José Antonio Anzola Crespo, inscrito en el INPREABOGADO bajo el Nro. 29.566, contra la sociedad mercantil **CENTRAL MADEIRENSE, C.A.**,

inscrita en el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del entonces Distrito Federal y Estado Miranda, en fecha 30 de enero de 1953, bajo el Nro. 87, Tomo 3-A, y su última modificación de estatutos sociales efectuada ante el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda, el 12 de Marzo de 2001, anotada bajo el Nro. 30, Tomo 36-A Sgdo, con motivo al “(...) *incumplimiento legal de lo previsto en la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2.014) respecto a las regulaciones no incorporadas y del no cumplimiento del contrato (...)*”. (Sic).

Tal remisión se realizó a los fines de que esta Sala conozca del recurso de regulación de jurisdicción interpuesto por la abogada Fidelina Escalona Rivero, inscrita en el INPREABOGADO bajo el Nro. 265.298, en su condición de apoderada judicial de la empresa demandada, contra la sentencia dictada por el referido Tribunal en fecha 17 de marzo de 2022, que declaró “*sin lugar la cuestión previa [opuesta] contenida en el ordinal 1° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, refería (sic) a la falta de jurisdicción del Juez*”. (Corchete de la Sala).

El 28 de junio de 2022, se dio cuenta en Sala y por auto de la misma fecha se designó ponente a la Magistrada **BÁRBARA GABRIELA CÉSAR SIERO**, a los fines de decidir la regulación de jurisdicción.

## I

### ANTECEDENTES

En fecha 3 de diciembre de 2021, la abogada Ana Virginia Saap Páez, actuando en su carácter de “*Director Judicial Principal*” de la sociedad mercantil Administradora Compañía Anónima Lara Yaracuy y asistida igualmente por el abogado José Antonio Anzola Crespo, antes identificados, interpuso ante la Unidad de Recepción y Distribución de Documentos (U.R.D.D.) del Circuito Judicial del Estado Lara, escrito contentivo de la demanda por indemnización con motivo al “(...) *incumplimiento legal de lo previsto en la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2.014) respecto*

*a las regulaciones no incorporadas y del no cumplimiento del contrato; y subsidiariamente, para el caso de no proceder la acción intentada por vía principal, los que sean consecuencia del incumplimiento del contrato de Arrendamiento vigente entre las partes hasta el año 2.022 (...)*"; con base en los siguientes argumentos:

Manifestó que, *"(...) conforme aparece de la suscripción de varios contratos de arrendamiento, entre las empresas ADMINISTRADORA CA, LARA YARACUY (CALAYA) y CENTRAL MADEIRENSE, C.A., identificadas anteriormente, desde el año 1.986 se desarrolló una relación arrendaticia ininterrumpida, que tendría vigencia contractual hasta el año 2.022, cuyo objeto fue un inmueble constituido por un local comercial y sus anexos, identificado con el N° 14, ubicado en la Etapa II del Centro Comercial El Recreo, situado en el cruce de la Avenida Libertador con la extensión de la calle 33, entre las calles cuatro (4) y cinco (5), vieja Zona Industrial de la ciudad de Barquisimeto, Estado Lara (...)"*. (Sic). (Mayúsculas de la cita).

Indicó que, *"(...) Es[a] relación arrendaticia estuvo soportada en cinco (5) contratos de arrendamiento, a saber: **Primero:** De fecha 23 de junio de 1.986, (...) La duración del contrato se estableció en esa primera oportunidad, en diez (10) años (...) **Segundo:** Contrato de prórroga de la convención anterior por el cual se extendió su vigencia desde el 23/6/1996 hasta el 23/06/2001 (...) **Tercero:** Contrato de renovación con vigencia de cinco (5) años desde el 23 de junio del año 2001 al 22 de junio del año 2006 (...) **Cuarto:** Contrato con vigencia desde el 23 de junio del año 2006 al 22 de junio del año 2012 (...) **Quinto:** Contratación que estaría vigente del 23 de junio del año 2012 al 22 de junio del año 2022 (...) en la que se estableció que la duración sería de diez (10) años, contados a partir de la fecha de apertura del local (luego de su destrucción total y reconstrucción), prorrogable por periodos iguales de diez (10) años, a menos que una de las partes decidiera no hacer uso de la prórroga y así lo hiciera del conocimiento de la otra con sesenta (60) días de anticipación, por lo menos a la fecha de extinción del término respectivo (...). En es[e] contrato el canon se estableció en la cantidad del dos por ciento (2%), el cual sería calculado sobre las ventas brutas mensuales del negocio que opera en el local, más el IVA (...) De igual forma se documentó la regularización de un pago pendiente adeudado por la arrendataria, señalándose que, conforme a convenio del 3 de*

*noviembre del año 2010, la arrendataria adeudaba a CALAYA la cantidad de ochocientos cincuenta mil bolívares (BSF 850.000,00), que serían pagados con el uno por ciento (1%) de las ventas brutas mensuales (...)*. (Sic). (Corchetes de la Sala). (Negritas y subrayado de la cita).

Agregó que, “(...) el 23 de mayo del año 2014, entró en vigencia la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, dictada con la intención de regularizar los arrendamientos de locales comerciales fundamentalmente los ubicados dentro de centros comerciales, con ocasión de lo cual se **instó a la arrendataria a ajustar el contrato a las especificaciones de la nueva normativa (...)**”. (Resaltado de la cita).

Destacó que, “(...) en vigencia de esta nueva normativa, la representación de la demandante CALAYA, se comunicó con la arrendataria en múltiples ocasiones para concertar la adaptación del contrato a la Ley, quedando documentada a través de las siguientes vías: por correo electrónico de fecha 4 de junio de 2.014, (...) solicitó la adaptación del contrato a la Ley para dar cumplimiento a la nueva normativa, de manera de reestablecer (sic) la estimación del canon de arrendamiento (...),” seguidamente “(...) inst[ó] (sic) nuevamente a la arrendataria a través de comunicación escrita de fecha 01 de julio del año 2.014, insistiendo en el necesario ajuste del contrato de arrendamiento (...),” refirió que “(...) a través de correos electrónicos del 7 y 12 de agosto, todos del año 2019 (...) [le manifestó] el interés de incorporar la modalidad de canon mixto previsto en la normativa vigente (...),” que posteriormente por “(...) correspondencia escrita en fecha 7 de noviembre del año 2019 (...) se ratificaba el contenido de los correos anteriores (...)” y, por último “(...) por escrito del 10 de diciembre del año 2019, se les propuso la búsqueda de un equilibrio respecto del pago del canon de arrendamiento, la de establecer la modalidad mixta de canon, petición que tampoco tuvo respuesta por parte de la empresa arrendataria (...).” (Subrayado de la cita). (Corchete de la Sala).

Explicó que, “(...) durante el decurso de estos años que van del 2012 al 2019, la empresa arrendataria dejó de realizar las inversiones necesarias para mantener su negocio abastecido, negándose por omisión a la adaptación del contrato a las exigencias

*legales, de manera que el monto del canon de arrendamiento se mantuvo a la deriva, dependiendo de las decisiones de la arrendataria, mientras dejaba de cumplir con su obligación principal impuesta por la normativa nacional aplicables en esa materia, como la de valorar el inmueble, establecer una de las modalidades de fijación del canon de arrendamiento previstas, la de contribuir con los gastos comunes, además de consignar la declaración del impuesto al valor agregado (IVA) y las asumidas contractualmente, que son ley entre las partes (...)*”.

Señaló que, “(...) Todas estas circunstancias generaron desencuentros entre ambas partes y trajeron consigo que la empresa arrendataria propusiere la resolución unilateral y anticipada del contrato a través de comunicación escrita de fecha 19 de octubre del año 2020, cuando el mismo había sido suscrito para tener vigencia hasta el 22 de junio del año 2022 (...)

Añadió que, “(...) la empresa arrendataria ofrecía a la arrendadora por concepto de daños y perjuicios por terminación anticipada del contrato de arrendamiento la cantidad de mil cien dólares americanos (\$1.100,00), cantidad que representaba 22 mensualidades de canon de arrendamiento estimadas por el Central Madeirense de acuerdo a las ventas brutas de la sucursal. **Pago este último que significó un reconocimiento de los daños y perjuicios generados a la arrendadora como consecuencia de su actuar dañoso (incumplimiento contractual) y respecto del cual la empresa arrendadora no estuvo de acuerdo,** razón por la cual no fue recibido, no obstante estar de acuerdo las partes en la finalización de la relación, en la entrega del local y en el cese del comercio, acordándose la oportunidad a tales fines (...)

(Sic). (Negritas y subrayado de la cita).

Refirió que, “(...) el local fue desocupado por la empresa arrendataria el 15 de diciembre del año 2020, dejándose constancia del estado de los bienes y sin haber podido concertar con la arrendataria la indemnización al no haber accedido a adaptar el contrato a la normativa especial, procediendo a la resolución anticipada del inmueble, de forma tal que no se logró un finiquito satisfactorio y/o cónsono con la contratación celebrada entre las partes, ni con las características del local y la inversión realizada en ese sentido (...)

Destacó que “(...) *demanda la indemnización de daños y perjuicios ocasionados por la empresa arrendataria, en primer lugar y como acción principal, por el cumplimiento de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, al no haber permitido adaptar el contrato a las especificaciones legales, de manera de incorporar en el mismo alguna de las formas previstas legalmente para la estimación del canon de arrendamiento, rescindiendo del contrato en forma anticipada y dejando de cumplir con las otras obligaciones contractuales; y subsidiariamente como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento y por su revocación anticipada (...)*”. (Negritas de la cita).

Sostuvo que la empresa Central Madeirense, C.A., debe pagar por concepto de indemnización, la cantidad de Un Millón Quinientos Veinticinco Mil Trescientos Setenta y Ocho Dólares con ochenta y un Centavos (\$1.525.378,81) “(...) *el cual ha sido calculado con base al valor del inmueble según avalúo técnico del 2014 y años sucesivos a los fines de determinar el Arrendamiento Fijo (CAF) según los parámetros de Ley, compararlos con valores constantes de los montos recibidos como anticipo de arrendamientos autoliquidados por la arrendataria y así determinar las diferencias impagas. Cantidad que deberá ser actualizada a los fines del presente juicio (...)*”. (Sic).

Añadió que, “(...) *la empresa CENTRAL MADEIRENSE, C.A., deberá ser condenada [también] al pago por concepto de Daño Lucro cesante a la empresa demandante la cantidad de SETECIENTOS (sic) TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO USD CON 82/100 CENTIMOS (sic) (\$734.918,82) el cual ha sido calculado en base al valor del inmueble para el año 2014 según avalúo técnico realizado en cumplimiento a la Ley y la rentabilidad esperada. Monto que deberá ser actualizado a los fines del presente juicio (...)*”. (Añadido de esta Sala. Negritas de la cita).

Agregó que, “(...) *por concepto de Daño Moral, ocasionado por no haber realizado las inversiones esperadas y por el grave deterioro que produjo en el inmueble y en el centro comercial, dejando de observar el comportamiento esperado, la empresa deberá*

*pagar la cantidad de **OCHO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO SIETE USD (\$8.084.107,02) el cual ha sido calculado en base al valor del inmueble para el año 2014 según avalúo técnico realizado en cumplimiento a la Ley y la rentabilidad esperada (...)***". (Negritas de la cita).

Alegó que en caso de declararse la improcedencia de la acción principal por inobservancia de la ley, el daño emergente lo estimó en la cantidad de "*(...) **ONCE MILLONES DE DOLARES (sic) QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SESENTA Y SEIS CON NUEVE CENTIMOS (sic) DE DÓLAR (\$ 11.555.066,9), cantidad que se obtiene luego de multiplicar los ingresos mensuales promedios obtenidos durante el año 2015, multiplicados por doce meses y luego por el número de años, a saber, del 2015 al año 2022 (...)***". (Negritas de la cita).

En cuanto al daño por lucro cesante lo estimó en la cantidad de "*(...) **TRES MILLONES DE DOLARES (sic) OHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS (sic) DE DÓLAR (\$3.851.688,96) (...)***". (Negritas de la cita).

Fundamentó su demanda en los artículos 1.173, 1.196, 1.269, 1.272, 1.273, 1.274, 1.275 y 1.579 del Código Civil; 237 del Código de Procedimiento Civil y 6 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso comercial.

Finalmente peticionó: **i)** la admisión de la demanda y su declaratoria con lugar en la definitiva; **ii)** que la empresa demandada sea condenada "*(...) al pago de las siguientes cantidades: 1) En el ejercicio de la acción principal y por concepto de indemnización del **DAÑO EMERGENTE consecuencia de la inobservancia de la Ley Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (sic) y por incumplimiento del contrato la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO USD CON 81/100 CENTIMOS (sic) (\$1.525.378,81) o su equivalente en Bolívares al momento de que el pago tenga lugar, 2) Por concepto de DAÑO LUCRO CESANTE, al pago de SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL***".

**NOVECIENTOS DIECIOCHO USD CON 82/100 CENTIMOS** (sic) (**\$734.918,82**) o su equivalente en Bolívares al momento de que el pago tenga lugar, 3) Por concepto de **DAÑO MORAL**, la cantidad de **OCHO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO SIETE USD** (**\$8.084.107,02**) o su equivalente en Bolívares al momento de que el pago tenga lugar. 2) Luego y para el caso de improcedencia de la acción principal, se solicita la indemnización y pago de los daños contractualmente ocasionados por su no cumplimiento, los cuales por concepto del **DAÑO EMERGENTE** serían por la cantidad de **ONCE MILLONES DE DOLARES** (sic) **QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SESENTA Y SEIS CON NUEVE CENTIMOS** (sic) **DE DÓLAR** (**\$11.555.066,9**), o su equivalente en Bolívares al momento de que el pago tenga lugar y por el **DAÑO LUCRO CESANTE**, la cantidad de **TRES MILLONES DE DOLARES OHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS** (sic) **DE DÓLAR** (**\$3.851.688,96**) o su equivalente en Bolívares al momento de que el pago tenga lugar. 3) Por concepto de **DAÑO MORAL**, la cantidad de **OCHO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO SIETE USD** (**\$8.084.107,02**), 4) Al pago de los costos y costas procesales. (Mayúsculas y negritas de la cita).

Como pruebas que acompañan su escrito los apoderados judiciales consignaron los siguientes documentos: *i*) Contratos de arrendamiento suscritos entre las partes, períodos 1986-1996; 1996-2001; 2001-2006; 2010-2012 y 2012-2022; *ii*) Proyecto de acuerdo de entrega y finiquito de la relación arrendaticia; *iii*) Análisis de ventas anuales de la parte demandada (2014-2020); *iv*) Informe de avalúo Local Comercial Nro. 14, ubicado en la Etapa II del “*Centro Comercial El Recreo*” del 1º de septiembre de 2021; *v*) Informe de encargo de aseguramiento realizado por contadora pública y *vi*) Cálculo definitivo para estimación de demanda y correspondencias entre las partes de 2014-2020.

El 8 de marzo de 2022, el abogado Fernando Martínez Valero, inscrito en el INPREABOGADO bajo el Nro. 45.335 actuando en su carácter de apoderado judicial de la empresa demandada alegó como cuestión previa, entre otras, la falta de jurisdicción del juez de instancia respecto a la Administración Pública por órgano de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE).

Mediante sentencia del 17 de marzo de 2022, el Juzgado Segundo (2º) de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Lara, declaró que el Poder Judicial no tiene jurisdicción para conocer el asunto planteado, con base a las siguientes consideraciones:

**“(…) EN RELACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PREVIA OPUESTA**

*Opusieron la cuestión previa contenida en el Ordinal 1º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, relativa a la Falta de Jurisdicción, debido a que la parte actora no dio cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (sic), al no haber adecuado el contrato de arrendamiento de autos, razones por las que considera, el Tribunal a quo, carece de facultad para conocer el presente proceso, siendo la autoridad competente para ello, la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE).*

*Ahora bien quien juzga observa: La Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos de Venezuela (SUNDDE), fue creada por el presidente (sic) de la República Bolivariana de Venezuela, Nicolás Maduro según lo establecido en el artículo 10 de la Ley Orgánica de Precios Justos promulgada en enero de 2014 vía Habilitante (Gaceta Oficial N° 40.340). La SUNDDE tiene como principal objetivo proteger los derechos individuales, colectivos y difusos del pueblo venezolano de los delitos socioeconómicos tipificados en la Ley Orgánica de Precios Justos, la cual se hará mediante fiscalizaciones e inspecciones practicadas por los funcionarios del organismo, quien podrá solicitar el acompañamiento de efectivos de seguridad del Estado, tal como se establece en la ley. También tiene entre sus atribuciones notificar ante el Ministerio Público sobre las presunciones de ilícitos cometidos por los sujetos de aplicación y que ameriten procesamiento penal. También entre las atribuciones de la SUNDDE, se destaca fijar los criterios y normas para el establecimiento del precio Máximo de Venta al Público (PMVP), del productor o importador, y a nivel de distribuidor y de comercio al detal, según se establece en el artículo 10 numeral 4 del instrumento jurídico que rige al organismo.*

*Es de notar que entre las funciones del SUNDDE no está la de administrar justicia actividad está reservada al Poder Judicial, el artículo 26 de la Constitución Nacional establece:*

...Omissis...

*De lo antes expuesto, observ[ó] e[se] Tribunal, dando cumplimiento a la garantía constitucional de la tutela judicial efectiva de conformidad con el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así mismo del análisis de las actas que contiene el presente auto composición procesal, es ajustada conforme a derecho y cumple con el deseo constitucional de mantener la paz social otorgando solo a los órganos de justicia (sic) la facultad de dirimir todas las controversia (sic) que surjan entre particulares, por lo que el SUNDDE, no tiene facultad de dirimir conflicto entre particulares como se indicó supra. Así se decide.*

...Omissis...

**-IV-**

**DECISION.**

*En consecuencia, dado lo expuesto en la cláusula anteriormente transcrita y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con las reiteradas jurisprudencias emanadas por el Tribunal Supremo de Justicia en las que se determinan los Tribunales competentes por el Territorio, cuando se haya elegido un domicilio único y especial y por todas las razones de hecho y de derecho antes explanadas, es por lo que e[se] **JUZGADO SEGUNDO CIVIL, MERCANTIL Y DEL TRANSITO DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DEL ESRTADO** (sic) **LARA**, en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y (sic) por autoridad de la Ley, **DECLARA:***

***PRIMERO:** SIN LUGAR la cuestión previa contenida en el ordinal °1 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, refería (sic) a la falta de jurisdicción del Juez (...)*”. (Mayúsculas y negritas de la cita). (Corchetes de la Sala).

En fecha 25 de marzo de 2022, la abogada Fidelina Escalona Rivero, inscrita en el INPREABOGADO Nro. 265.298, actuando con el carácter de apoderada judicial de la parte accionada, ejerció el recurso de regulación de jurisdicción.

Por auto del 5 de abril de 2022, el Juzgado Segundo (2°) de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Lara, ordenó remitir las actuaciones a esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia.

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

## II

### CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Corresponde a esta Sala Político-Administrativa emitir un pronunciamiento con relación al recurso de regulación de jurisdicción planteado, de acuerdo a la competencia que le ha sido atribuida en el numeral 20 del artículo 23 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, los artículos 26, numeral 19 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia y los artículos 59 y 66 del Código de Procedimiento Civil. Para decidir, se observa:

De las actas que conforman el expediente se verifica que la apoderada judicial de la parte actora, antes identificada, fundamenta su demanda en “(...) *el incumplimiento de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, al no haber permitido adaptar el contrato a las especificaciones legales, de manera de incorporar en el mismo alguna de las formas previstas legalmente para la estimación del canon de arrendamiento, rescindiendo del contrato en forma anticipada y dejando de cumplir con las otras obligaciones contractuales (...)*”. (Negritas de la cita).

Lo anterior en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por ambas partes en fecha 2 de agosto de 2012 (folios 32 al 35 del expediente), respecto de un inmueble propiedad de la accionante “(...) *constituido por un local comercial y sus anexos, distinguido con el N° 14, situado en la etapa II del Centro Comercial El Recreo (...)*”, ubicado en la ciudad de Barquisimeto, Estado Lara.

A tal efecto, se observa que el prenombrado Tribunal de Primera Instancia declaró que el Poder Judicial tiene jurisdicción para conocer de la presente causa por considerar que la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos de Venezuela (SUNDDE) no tiene la facultad de dirimir los conflictos entre particulares.

Por otro lado, se observa que el fundamento del recurso de regulación de jurisdicción interpuesto por la empresa demandada es que “(...) *la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), quien es el órgano que ejerce la rectoría en la aplicación del Decreto Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para Uso Comercial (sic), según el artículo 5 (...), por cuanto se demandó por vía principal el incumplimiento a la normativa prevista en el Decreto ley (...) por la no adecuación por parte de [su] representada a las exigencias y requisitos establecidos en el artículo 32, ordinal 3 ro (sic), referido a la falta de fijación de mutuo acuerdo con la Arrendadora demandante, en cuanto al monto del canon mixto (...)*”, asimismo, señaló que “(...) *al no haberse llegado a acuerdo en conjunto, en cuanto a la fijación del canon de arrendamiento (...), las partes, es decir, la Arrendadora (parte accionante) y/o el arrendatario (parte demandada), debieron haber acudido al órgano rector Sundde (sic), a los fines de solicitar su intervención y mediación en cuanto a la determinación del canon de arrendamiento mensual, o para denunciar a la otra parte por la no adecuación a las nuevas exigencias del Decreto (...).* (Corchete de la Sala).

En tal sentido, es preciso citar el contenido del artículo 32 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nro. 40.418 del 23 de mayo de 2014, que prevé en relación a la fijación de los cánones de arrendamiento, lo siguiente:

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

*...omissis...*

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

De la disposición citada se aprecia que la determinación de los cánones de arrendamiento para bienes inmuebles destinados al uso comercial, corresponde en primer

lugar al arrendador o arrendadora y al arrendatario o arrendataria de mutuo acuerdo, y **en caso de no poder llegar a un convenio, deberá solicitarse a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE)**, que establezca dicho monto, tomando en cuenta uno de los métodos contenidos en ese mismo artículo. (*Vid.*, sentencia de esta Sala Nro. 00771 del 11 de julio de 2017).

Al respecto, conviene precisar que las partes alegaron en sus escritos que no llegaron a acuerdo alguno con relación al canon de arrendamiento, así como tampoco acudieron ante la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) a los fines de solicitar la determinación del mismo, siendo esta una de las facultadas atribuidas a dicho Órgano en la normativa especial que regula la materia como se indicó *supra*.

Asimismo, se aprecia que las pretensiones de la parte actora están fundamentadas en que el demandado “[no] *accedi[ó] a adaptar el contrato a la normativa especial (...) y a las especificaciones legales*”, así como en “*la inobservancia de la Ley Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (sic) y por incumplimiento del contrato*”. De igual forma, se observa que las indemnizaciones peticionadas han sido calculadas “*con base al valor del inmueble según avalúo técnico del 2014 y años sucesivos a los fines de determinar el Arrendamiento Fijo (CAF) según los parámetros de Ley*” y “*en base al valor del inmueble para el año 2014 según avalúo técnico realizado en cumplimiento a la Ley y la rentabilidad esperada*”, aspectos éstos que deben ser revisados y analizados por el órgano administrativo correspondiente, esto es, la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE). (Corchetes de la Sala).

Por otro lado, aduce la parte actora que la empresa demandada procedió a rescindir unilateralmente el contrato que les unía, conforme a lo cual, es conveniente traer a colación los artículos 41 literal “k” y 44 numeral 3 de la referida Ley, que establece lo siguiente:

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

...omissis...

*k. La resolución unilateral del contrato de arrendamiento (...)*”.

**Artículo 44.** *Los propietarios, administradores, arrendadores o arrendatarios que incumplan con las estipulaciones previstas en el presente Decreto Ley, serán sancionados por el órgano rector en la materia, o la instancia bajo su adscripción que este designe, que deberá señalar la forma en que el sancionado podrá satisfacer el pago de la multa impuesta, utilizando todos los medios legales a su alcance.*

*Las multas se establecen de la manera siguiente:*

...omissis...

*3. Dos mil quinientas Unidades Tributarias (2.500 UT), a quienes incumplan con cualquiera de las estipulaciones previstas en los artículos 8; 13; 17; 31; 32; 34; 35; 36; 37; y 41, literales ‘c’, ‘e’, ‘h’, ‘k’, ‘l’ y ‘m’; sin perjuicio a la aplicación de otras sanciones a que hubiere lugar (...)*”. (Destacado de la Sala).

En virtud de las consideraciones expuestas, siendo que la parte actora demandó una indemnización, a su decir como “*consecuencia de la inobservancia de la Ley [de] Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (sic) y por incumplimiento del contrato*”, con motivo de un incumplimiento de la normativa que regula la materia arrendaticia de uso comercial, al no haber accedido la demandada a adaptar el canon con sujeción a los parámetros que la Ley especial establece; en tal sentido, esta Sala advierte que en este caso en concreto, la referida pretensión requiere de la fijación previa del canon de arrendamiento, lo cual en principio le correspondía a las partes y de no llegar a un acuerdo -cómo ocurrió en la causa bajo examen- a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE).

En consonancia con lo anterior, siendo que la indemnización que se reclama es con base a los cánones que no han sido establecidos, lo cual sólo puede resolverse por vía administrativa al no estarle atribuida tal determinación al Poder Judicial; ello aunado a que la demandante alega también “*la resolución unilateral y anticipada del contrato a través de comunicación escrita de fecha 1º de octubre de 2020 (...)*”, circunstancias éstas que de acuerdo a la normativa antes transcritas, son subsumibles en los supuestos que la Ley especial que regula esta materia atribuye para su conocimiento y decisión al referido órgano

administrativo, esto es la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), lo cual lleva a esta Sala a concluir que en este caso en concreto, **el Poder Judicial no tiene jurisdicción** para conocer y decidir la demanda de autos, por corresponder su conocimiento a la Administración Pública.

Con fundamento en lo señalado, se declara **con lugar** el recurso de regulación de jurisdicción ejercido por la parte demandada. En consecuencia, se **revoca** la decisión del 17 de marzo de 2022, dictada por el Juzgado Segundo (2°) de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Lara. **Así se decide.**

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

(Destacado de esta decisión).

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

## DECISIÓN

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

1.- **CON LUGAR** el recurso de regulación de jurisdicción incoado por la representación judicial de la sociedad mercantil Central Madeirense, C.A., contra la sentencia dictada el 17 de marzo de 2022 por el Juzgado Segundo (2°) de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Lara.

2.- Que **EL PODER JUDICIAL NO TIENE JURISDICCIÓN** para conocer y decidir, en este caso en concreto, la “*demanda por indemnización por daños y perjuicios*”, incoada por la abogada Ana Virginia Saap Páez, en su carácter de “*Directora Judicial Principal*” de la sociedad mercantil **ADMINISTRADORA COMPAÑÍA ANÓNIMA LARA YARACUY**, e igualmente asistida por el abogado José Antonio Anzola Crespo, antes identificados, por los motivos expuestos en el presente fallo.

3.- Se **REVOCA** la sentencia de fecha 17 de marzo de 2022, dictada por el Juzgado Segundo (2°) de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Lara.

Publíquese, regístrese y comuníquese. Remítase 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 tres (3) días del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022). Años 212° de la Independencia y 163° de la Federación.

El Presidente,

**MALQUÍAS GIL  
RODRÍGUEZ**

La  
Vicepresidenta—

Ponente,

**BÁRBARA  
GABRIELA  
CÉSAR SIERO**

El Magistrado,

**JUAN CARLOS  
HIDALGO PANDARES**

La Secretaria,

**CHADIA FERMIN PEÑA**  
En fecha tres (3) de noviembre del  
año dos mil veintidós, se publicó y  
registró la anterior sentencia bajo el  
Nº 00678.

La Secretaria,

**CHADIA FERMIN PEÑA**