



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

Magistrado Ponente: **JUAN CARLOS HIDALGO PANDARES**

Exp. Nro. 2022-00381

Adjunto al oficio número 2022-0285 de fecha 14 de noviembre de 2022, recibido en esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia el 22 del mismo mes y año, el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, remitió a esta Sala el expediente contentivo de la demanda por cumplimiento de contrato de arrendamiento de local comercial, incoada por los abogados Jesús Rauseo, Ismarlin Izaguirre Rebolledo, Iris Acevedo, Pedro Prada y Sorelena Prada, inscritos en el INPREABOGADO bajo los números 96.627, 245.085, 116.424, 32.731 y 97.170, respectivamente, en su carácter de apoderados judiciales (según instrumento Poder que riel a folio 11 del expediente judicial) de la sociedad mercantil **MERCEDES RESTAURANT 2019, C.A.**, inscrita ante el registro mercantil Segundo del Distrito Capital en fecha 21 de junio de 2019, bajo el número 21, Tomo 113-SDO, contra la empresa **ADMINISTRADORA CFM, C.A.** constituida mediante documento inscrito en el Registro Mercantil Quinto del Distrito Capital el 27 de marzo de 2017, bajo el número 23, Tomo: 107-A, representada por su Director el ciudadano Moisés Israel Serfaty, titular de la cedula de identidad V.-7.833.933.

La remisión ordenada obedece a la consulta de jurisdicción de la decisión de fecha 3 de noviembre de 2022, mediante la cual el prenombrado Juzgado declaró "(...) *su FALTA*

DE JURISDICCIÓN, debiendo ser resuelta la presente controversia a través de un proceso arbitral (...)". (Mayúscula y destacado del original).

Por auto del 30 de noviembre de 2022, se dio cuenta en Sala y se designó Ponente al Magistrado Juan Carlos Hidalgo Pandares, a los fines del pronunciamiento correspondiente.

Realizado el estudio de las actas que conforman el expediente, esta Máxima Instancia pasa a decidir, previo a lo cual formula las consideraciones siguientes:

I

ANTECEDENTES

En fecha 25 de julio de 2022, los abogados Jesús Rauseo, Ismarlin Izaguirre Rebolledo, Iris Acevedo, Pedro Prada y Sorelena Prada, todos ya identificados, en su carácter de apoderados judiciales de la sociedad mercantil Mercedes Restaurant 2019, C.A., presentaron ante la Unidad de Recepción y Distribución de Documentos (U.R.D.D.) de los Juzgados de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, demanda por cumplimiento de contrato de arrendamiento de local comercial, en contra de la empresa Administradora CFM, C.A., en los siguientes términos:

Aseguraron que "*(...) la sociedad mercantil **ADMINISTRADORA CFM C.A.**, dio en arrendamiento a [su] representada la sociedad mercantil **MERCEDES RESTAURANT 2019 C.A.**, un inmueble constituido por el **LOCAL COMERCIAL PB-1**, ubicado en la **TORRES CFM**, situado en la calle Madrid, entre Trinidad y Mucuchies de la urbanización las Mercedes (...)*". (Sic). (Mayúsculas, resaltado y subrayado del original, agregado de la Sala).

Expresaron que la arrendadora "*(...) ha estado realizando actos reiterados tendientes a impedir o interrumpir el normal uso y disfrute pacífico del inmueble, tal como*

*se evidencia de Inspección Judicial evacuada ante el Juzgado Décimo Sexto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas (...) donde se constató la falta de suministro de agua en los inmuebles, la restricción de usar el ascensor para acceder a los inmuebles ubicados en el nivel mezzanina y el mal funcionamiento de los aires acondicionados. Todos ellos como actos de presión para frustrar la actividad comercial de [su] representada y conseguir forzosamente la entrega del inmueble. Incumpliendo en tal sentido con lo establecido en la cláusula **VIGÉSIMA SÉPTIMA** del contrato de arrendamiento (...)*. (Sic). (Mayúsculas y resaltado del original, agregado de la Sala).

Manifestaron que “(...) *Una vez celebrado el Contrato de Arrendamiento **LA ARRENDADORA**, realizó una modificación de la cláusula **TERCERA**, realizando un ajuste al canon durante la vigencia del contrato de arrendamiento, estableciendo un canon de arrendamiento mixto, cuando en principio era variable y fijando un monto fijo en moneda extranjera, contraviniendo en tal sentido lo dispuesto en el literal e y g artículo 41 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para El Uso Comercial, los cuales prohíben taxativamente el canon de arrendamiento en moneda extranjera y el ajuste al canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato, incumpliendo en tal sentido con lo preceptuado en el encabezado de la cláusula **TERCERA** del contrato de arrendamiento (...)*”. (Sic). (Mayúsculas y resaltado del original).

Narraron que “(...) **LA ARRENDADORA** se ha negado a señalar a [su] representada, la cuenta bancaria donde se deben realizar el pago del canon de arrendamiento, exigiendo el pago del canon en efectivo y moneda extranjera, negándose a recibir el pago a su voluntad, a los fines de hacer incurrir en mora a [su] representada. Incumpliendo en tal sentido con lo dispuesto en las cláusulas **TERCERA** (Parágrafo Primero) y numeral iii de la cláusula **VIGÉSIMA SÉPTIMA**, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, las cuales expresamente han establecido la obligación de **LA ARRENDADORA** de informar a **LA ARRENDATARIA** de las cuentas bancarias a donde se deberá efectuar el pago (...)”. (Sic). (Mayúsculas y resaltado del original, agregados de la Sala).

Alegaron que “(...) la **ARRENDADORA**, incumplió con su obligación de emitir factura a los fines de que [su] representada pudiese demostrar el pago, en los términos establecidos en la **CLÁUSULA CUARTA** del contrato de Arrendamiento, con lo dispuesto en el artículo 30 de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, solicitando a [su] representada el pago en moneda extranjera, sin prueba alguna que demuestre su solvencia (...)”. (Sic). (Mayúsculas y negrillas del original, agregado de la Sala).

Indicaron que “(...) Contraviniendo **LA ARRENDADORA**, lo dispuesto en los literales e y g del artículo 41 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, las cláusulas **TERCERA** (Encabezado y Parágrafo Primero), **CUARTA** y **VIGÉSIMA SÉPTIMA**, proce[dieron] a demandar el Cumplimiento de los Contratos (...)”. (Sic). (Mayúsculas y negrillas del original y agregado de la Sala).

En fecha 28 de septiembre de 2022, comparecieron ante el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas los abogados Mario Brando Mayorca y Leonardo Alcoser Márquez, inscritos en el INPREABOGADO bajo los números 119.059 y 117.113, respectivamente, en su carácter de apoderados judiciales de la parte demandada y consignaron escrito donde opusieron las excepciones previas contenidas en los ordinales 1º, 11º, 9º y 6º (en ese orden), del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, alegando la falta de jurisdicción de ese Tribunal para conocer de la causa.

El 5 de octubre de 2022, la representación judicial de la parte actora consignó escrito contradiciendo las cuestiones previas opuestas por la parte demandada, solicitando sea declarada sin lugar la cuestión previa relativa a la falta de jurisdicción alegada.

Por sentencia de fecha 3 de noviembre de 2022, el referido Juzgado declaró la falta de jurisdicción del Poder Judicial para conocer la demanda, en los siguientes términos:

“(...) se puede observar que la parte demandada no Renunció: al compromiso arbitral, por lo contrario, dejó claro su propósito de someterse a árbitros al interponer la excepción de falta de jurisdicción, contenida en el ordinal 1º del artículo 346 de la Ley

adjetiva civil, más aún, considera este sentenciador que la conducta desplegada por la accionada (al hacer valer el compromiso) no comprende la comisión de fraude alguno. Bajo la Í _misma óptica, de acuerdo a los alegatos esgrimidos por la parte actora, observa quien decide 'que mal podría pretender enervar el compromiso arbitral, invocando el principio de gratuidad de la justicia, pues queda claro para este Tribunal que las partes fueron contestes en someter sus diferencias a la jurisdicción privada del Centro Empresarial de Conciliación y Arbitraje - CEDCA a través de la cláusula compromisoria antes aludida; aunado a ello, realiza otra serie de alegaciones respecto al cuestionamiento del laudo, cuando ello no es materia controvertida en este proceso, por el contrario, alegó haber interpuesto el recurso de nulidad contra el mismo. Al ser esto así, no puede la parte actora desvirtuar el compromiso arbitral contraído con la otra parte pues queda claro la voluntad manifestada al momento de suscribir tal acuerdo y así se precisa.

A mayor abundamiento, considera pertinente esta juzgadora citar parcialmente la doctrina jurisprudencial emanada de la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, de fecha 18 de noviembre de 2008, con ponencia del Magistrado Emiro García Rosas en donde estableció que:

(...)

Con base en las consideraciones precedentemente expuestas, este Juzgado Cuarto 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 la autoridad que le otorga la ley, declara:

PRIMERO: CON LUGAR la cuestión previa contenida en el ordinal 1º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, opuesta por la representación judicial de la Empresa **ADMINISTRADORA CFM, C.A.**, contra la demanda que, por **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**, ejerció la Sociedad Mercantil **MERCEDES RESTAURANT 2019, C.A.**, plenamente identificadas en el encabezamiento de esta decisión.

SEGUNDO: como consecuencia de la anterior declaración este Juzgado declara su **FALTA DE JURISDICCIÓN**, debiendo ser

resuelta la presente controversia a través de un proceso arbitral.
(...)”. (Sic). (Mayúscula y destacado del original, agregados de la Sala).

Mediante auto de fecha 14 de noviembre de 2022, el referido Juzgado ordenó la remisión del expediente a esta Sala a los fines de la consulta respectiva de conformidad con lo previsto en el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil.

Realizado el estudio de las actas que conforman el expediente, pasa esta Máxima Instancia a decidir previo a lo cual formula las siguientes consideraciones:

II

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Con fundamento en lo establecido en el artículo 23 numeral 20 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, el artículo 26 numeral 19 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia de 2022 y en los artículos 59 y 62 del Código de Procedimiento Civil, corresponde a esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, conocer la presente consulta de jurisdicción. A tal efecto, se observa:

El caso de autos versa sobre una demanda por cumplimiento de contrato de arrendamiento de local comercial, interpuesta por los ciudadanos Jesús Rauseo, Ismarlin Izaguirre Rebolledo, Iris Acevedo, Pedro Prada y Sorelena Prada, ya identificados, actuando en su carácter de apoderados judiciales de la sociedad mercantil Mercedes Restaurant 2019, C.A., contra la empresa Administradora CFM, C.A.

En fecha 3 de noviembre de 2022 el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas declaró con lugar la cuestión previa opuesta por la representación judicial de la empresa Administradora CFM, C.A, al considerar “(...) *su FALTA DE JURISDICCIÓN,*

debiendo ser resuelta la presente controversia a través de un proceso arbitral (...)". (Mayúscula y destacado del original).

En este sentido, debe esta Sala remitirse al contenido del artículo 43 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), el cual establece la competencia para el conocimiento de los procedimientos judiciales incoados en materia de arrendamientos de inmuebles comerciales. El mismo dispone:

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

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

De acuerdo a la norma precedentemente transcrita, corresponderá el conocimiento de los procedimientos en materia de arrendamientos comerciales a los tribunales de la República, de acuerdo al siguiente régimen competencial: *i*) en cuanto a la impugnación de los actos administrativos emanados del órgano rector, la competencia judicial en el Área Metropolitana de Caracas corresponde a los Juzgados Superiores de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, y en el resto del país, corresponderá a los Juzgados de Municipio; y *ii*) los demás procedimientos jurisdiccionales en dicha materia, serán competencia de la jurisdicción civil ordinaria.

No obstante lo anterior, se observa que la parte demandada opuso como cuestión previa la existencia de una cláusula arbitral, y en virtud de haberse verificado la misma, el Juzgado *a quo* declaró la falta de jurisdicción del Poder Judicial para conocer de la presente demanda.

Respecto al arbitraje, se observa que el artículo 41 del mencionado Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, señala lo siguiente:

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

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

Así las cosas, en sentencia número 702, publicada en fecha 18 de octubre de 2018, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, caso: *Miriam Josefina Pacheco Cortés contra Carmen Cárdenas de Rodríguez*, conociendo de un caso similar al de autos, consideró ajustada a derecho la desaplicación por control difuso de la constitucionalidad del literal “j” del artículo 41 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, en los siguientes términos:

*“(…) En tal virtud, resulta forzoso traer a colación lo sostenido en sentencia N° 1.541/08 (publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.055 del 10 de noviembre de 2008) en la que se dejó claro que la inserción del arbitraje dentro del sistema de justicia, puso fin a la aparente contradicción que desde el punto de vista doctrinal y jurisprudencial se generó entre arbitraje, orden público, normas imperativas y el principio tuitivo o protector de la legislación especial en áreas ‘sensibles’ como laboral, arrendamiento, consumo, operaciones inmobiliarias, entre otras; en la medida que: ‘Cuando el legislador determina que conforme al principio tuitivo, una materia debe estar regida por el orden público, **no deben excluirse per se a los medios alternativos para la resolución de conflictos y, entre ellos, al arbitraje, ya que la declaratoria de orden público por parte del legislador de una determinada materia lo que comporta es la imposibilidad de que las partes puedan relajar o mitigar las debidas cautelas o protecciones en cabeza del débil jurídico, las cuales son de naturaleza sustantiva; siendo, por el contrario que la libre y consensuada estipulación de optar por un medio alternativo -vgr. Arbitraje, mediación, conciliación, entre otras- en directa e inmediata ejecución de la autonomía de la voluntad de las partes es de exclusiva naturaleza adjetiva’.***

*Por ello, ya que el orden público afecta o incide en la esencia sustantiva de las relaciones jurídicas, conlleva a que sea la ley especial y no otra la norma de fondo la que deban aplicar los árbitros, en tanto **los medios alternativos de resolución de conflictos al***

constituirse en parte del sistema de justicia no pueden desconocer disposiciones sustantivas especiales de orden público, al igual que no podrían quebrantarse por parte del Poder Judicial.

La estipulación en un contrato de cualquier medio alternativo para la resolución de controversias, no supone entonces renuncia alguna a las protecciones, derechos o garantías establecidas en la legislación especial, porque tales medios deben aplicarla preferentemente, lo cual en forma alguna permite afirmar la anulación del ejercicio de competencias administrativas en materia de policía administrativa, conforme al estatuto atributivo de específicas potestades en determinada materia -vgr. En materia de bancos, seguros, valores y competencia a las respectivas Superintendencias o en materia de arrendamiento a las Direcciones de Inquilinato-, sino por el contrario, es admitir que en el ordenamiento jurídico vigente el hecho que se haya pactado un arbitraje no altera el régimen protector o de derecho público aplicable a cada área, en tanto la misma se constituye en la elección de un medio distinto a la vía judicial, al momento de una pretensión pecuniaria entre las partes.

(...)

Inclusive, todo lo anterior (que luce abstracto y general) resultará fácilmente comprobable con el examen o test que se haga -en cada caso- de la medida o extensión del propio juez ordinario; en otras palabras, para conocer si algún tópico de cierta relación jurídica es susceptible de arbitraje o no, bastará con discernir si allí puede llegar también el conocimiento de un juez, pues si es así, no habrá duda de que también es arbitrable por mandato de la voluntad de las partes.

Esto, en contraposición al ámbito exclusivamente reservado al conocimiento de una autoridad administrativa, en donde no pueden llegar los árbitros, como tampoco el juez. (Vgr. En materia arrendaticia ni los jueces ni los árbitros pueden fijar los cánones máximos a cobrar en los inmuebles sujetos a regulación de alquileres; pero los primeros sí pueden conocer (tanto el juez como los árbitros) de cualquiera de las pretensiones a que se refiere el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; también en materia de consumo, ni los jueces ni los árbitros pueden imponer multas por 'remarcaje' de precios, pero sí pueden conocer de pretensiones de contenido pecuniario entre un comprador, consumidor o usuario contra un fabricante, expendedor o prestador; también en el ámbito laboral, ni los jueces ni los árbitros pueden negar o inscribir a un Sindicato, pero sí pueden resolver las pretensiones que se intenten sobre la interpretación o cumplimiento de una convención colectiva) (Resaltado añadido).

Así, visto que el mandamiento constitucional a que se refiere el artículo 258 impone el desarrollo, promoción y sana operatividad de los medios alternativos para la resolución de conflictos en el foro venezolano (que compele tanto al legislador como al operador judicial), toda norma legal o interpretación judicial que lo contraríe debe considerarse reñida al texto fundamental y, por tanto, inconstitucional. Así se declara'. (Resaltado y subrayado añadido).

De donde se colige que, el carácter imperativo, irrenunciable y de orden público de ciertas normas en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, no es óbice para que las partes (arrendador y arrendatario) puedan ejercer su derecho fundamental de someter a arbitraje las controversias que puedan surgir, o que surjan entre ellos con motivo de la relación arrendaticia, tales como, las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de alquileres pagados en exceso, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia, claro está, siempre que se trate de un arbitraje de derecho, el cual obliga al árbitro a utilizar las normas sustantivas previstas, en este caso, en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Lo anterior, en modo alguno implica la desaparición de la justa y equilibrada tuición que requiere el débil jurídico en estos casos y, que se encuentra establecida en la legislación especial, así como tampoco el anular el ejercicio de competencias administrativas atribuidas al Ministerio del Poder Popular para la Industria y el Comercio y a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDEE), tales como las previstas en los artículos 5, 7, 22, 31 y 32 del mencionado Decreto Ley.

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

Es por ello, que el empleo del arbitraje como medio alternativo de solución de conflictos es admisible para debatir y resolver aquellos

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

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

Visto el caso de autos, resulta pertinente destacar que la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela consagra en su artículo 258 el deber que tiene el Legislador de promover el Arbitraje, la conciliación, la mediación y cualesquiera otros medios para la solución de conflictos, como alternativa ante las típicas disputas o querellas en sede judicial, lo que refleja la constitucionalización de los medios alternativos para la resolución de conflictos.

De manera tal, que el arbitraje constituye una excepción a la competencia constitucional que tienen los Tribunales ordinarios del país de resolver, por imperio de la Ley, todas las acciones que les sean sometidas por los ciudadanos a su conocimiento, en uso del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva y de la garantía de acceso a la justicia, previstos en el artículo 26 del Texto Constitucional.

La doctrina y la jurisprudencia han considerado al arbitraje como un medio de heterocomposición procesal entre las partes, quienes, mediante una voluntad expresa,

convienen de forma anticipada, en sustraer del conocimiento del Poder Judicial (acuerdo éste que también podría ser posterior, esto es, ya iniciada una causa judicial), las diferencias, controversias o desavenencias que por la ejecución, desarrollo, interpretación o terminación de un negocio jurídico, sobrevengan entre ellas. (*Vid.*, sentencia de esta Sala número 00800 del 2 de julio de 2015, caso: *Agropecuaria Ponce y Asociados, C.A. contra Alimentos G.F.M.P.C., C.A.*).

En tal sentido, el artículo 5 de la Ley de Arbitraje Comercial, publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela número 36.430 del 7 de abril de 1998, prevé lo siguiente:

“Artículo 5.- El ‘acuerdo de Arbitraje’ es un acuerdo por el cual las partes deciden someter a Arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una relación jurídica contractual o no contractual. El acuerdo de Arbitraje puede consistir en una cláusula incluida en un contrato, o en un acuerdo independiente.

En virtud del acuerdo de Arbitraje las partes se obligan a someter sus controversias a la decisión de árbitros y renuncian a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El acuerdo de Arbitraje es exclusivo y excluyente de la jurisdicción ordinaria”.

Conforme a la norma transcrita, cuando en una cláusula contractual o en un acto independiente esté incluido un acuerdo de Arbitraje, éste adquiere carácter vinculante para las partes que han suscrito el contrato, quienes por el acuerdo se obligan a dirimir sus controversias ante árbitros y renuncian a acudir ante los órganos jurisdiccionales ordinarios. (*Vid.*, sentencia de esta Sala número 00300 del 4 de noviembre de 2021, caso: *Alcides Manuel Escalona Medina, Gerardo José Tombazzi Chávez y Atahualpa José Daza Vargas contra la sociedad mercantil Invest Capitals, C.A.*).

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

Al respecto, la Sala Constitucional de este Supremo Tribunal mediante sentencia número 1.067 publicada el 3 de noviembre de 2010, caso: *Astilleros de Venezuela*, estableció el criterio vinculante respecto al Arbitraje, en la cual se dejó sentado lo que a continuación se indica:

“(...) el análisis judicial de las instituciones del Arbitraje debe abandonar cualquier postura dogmática o excluyente que genere el sobredimensionamiento del aspecto contractual que da origen al sometimiento de las partes al sistema arbitral, de forma tal que se desconozca la necesaria participación de los órganos del Poder Judicial para la efectividad de ese mecanismo alternativo de resolución de conflictos -vgr. medidas cautelares-; o bien que asuma una visión hipertrofiada de la actividad jurisdiccional, que termine por afectar el núcleo esencial del sistema de Arbitraje como un medio idóneo y eficaz para la resolución de conflictos.

(...)

En definitiva, sobre la base de las consideraciones expuestas respecto al principio de competencia-competencia y a las relaciones de coordinación y subsidiariedad de los órganos del Poder Judicial frente al sistema de Arbitraje los órganos del Poder Judicial sólo pueden realizar un examen o verificación ‘prima facie’, formal, preliminar o sumaria de los requisitos de validez, eficacia y aplicabilidad de la cláusula arbitral, que debe limitarse a la constatación del carácter escrito del acuerdo de Arbitraje y se excluye cualquier análisis relacionado con los vicios del consentimiento que se deriven de la cláusula por escrito (...).”

En aplicación del criterio parcialmente transcrito, esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia ha dispuesto que *“(...) el examen que realice el Poder Judicial a los efectos de determinar la validez, eficacia y aplicabilidad de las cláusulas arbitrales, debe limitarse a la constatación de la existencia por escrito del acuerdo de Arbitraje sin analizar la configuración de los vicios del consentimiento que puedan afectar a dicho acuerdo”*. (Vid., sentencia de esta Sala número 908 del 26 de julio de 2012, caso: *Antonio Fernandes de Sousa y Joao Nicolau Goncalves Fernandes contra la sociedad mercantil Constructora y Promotora Las Cúpulas, C.A.*).

Asimismo, ha dejado sentado la Sala que para determinar la procedencia de la denominada *“Renuncia Tácita al Arbitraje”* debe estudiarse, en cada caso, el

comportamiento desarrollado por las partes en el proceso que demuestren una indiscutible “orientación” de someterse al Arbitraje como medio de resolución del conflicto. (Vid. Sentencia de esta Sala número 1558 del 23 de noviembre de 2011, caso: *sociedad mercantil Inversiones Samaro, C.A., contra la ciudadana Licety Yanet Sandoval de Ledezma*).

Aclarado lo anterior, corresponde a esta Sala analizar el contenido de las cláusulas previstas en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, autenticado en fecha 4 de noviembre de 2019 ante la Notaría Pública Cuarta del Municipio Chacao del estado Miranda, el cual cursa en copias certificadas a los folios 86 al 93 del expediente judicial.

En este sentido, se advierte que la Cláusula Trigésima Cuarta establece lo siguiente:

“CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA (...) Cualquier controversia contractual, que se suscite o se genere en relación con el presente acuerdo será resuelta definitivamente mediante arbitraje de derecho, de conformidad con las leyes sustantivas de la República Bolivariana de Venezuela aplicables para resolver el fondo de la controversia, en la ciudad de Caracas en la sede que indique el Tribunal Arbitral (...).”

De la lectura de la cláusula parcialmente transcrita, se constata que las partes decidieron, en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 1.159 del Código Civil venezolano, someter las controversias que pudiesen surgir entre ellas a la decisión de un tribunal arbitral.

Asimismo, se evidencia de autos que en fecha 28 de septiembre de 2022, la representación judicial de la parte demandada opuso la cuestión previa relativa a la falta de jurisdicción prevista en el ordinal 1° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, alegando la existencia de una cláusula compromisoria de arbitraje contenida en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes. Adicionalmente, no se aprecia en autos manifestación de renuncia tácita al sistema de arbitraje de ninguna de las partes.

En consecuencia, del curso de la causa sustanciada ante el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, se comprueba que las partes decidieron, en ejercicio del

principio de la autonomía de la voluntad, consagrado en el artículo 1.159 del Código Civil, someter las controversias que pudiesen surgir entre ellas a la decisión de un tribunal arbitral. De igual manera, no se verifica que hayan renunciado tácitamente a ella; lo cual en la situación analizada es suficiente para concluir que la acción planteada debe ser admitida, sustanciada y decidida por un tribunal de arbitraje. (*Vid.* sentencias de ésta Sala números 730 y 1128 del 30 de junio y 14 de octubre de 2015, casos: *Jesús Ramón Rodríguez contra Corporación LSR, C.A.*, y *Proyectos y Construcciones Villas Casa Blanca, C.A., contra César Augusto Chaustre Sánchez y Livia Yamile Fuentes De Chaustre, respectivamente*).

Conforme a lo expuesto, debe declarar esta Sala que el Poder Judicial no tiene jurisdicción para conocer de la presente demanda, en tal sentido, se confirma la decisión consultada dictada por el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en fecha 3 de noviembre de 2022. **Así se decide.**

En virtud de la desaplicación por control difuso de la constitucionalidad del literal “j” del artículo 41 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, se ordena informar de la presente decisión a la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, mediante oficio al cual deberán anexarse los recaudos pertinentes, según lo contemplado en el artículo 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia del año 2022. **Así se establece.**

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 número 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, establecen 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 de acuerdo a lo preceptuado 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 Bolivariana de Venezuela, por autoridad de la Ley, declara:

1.- Que el **PODER JUDICIAL NO TIENE JURISDICCIÓN** para conocer y decidir la demanda por cumplimiento de contrato de arrendamiento de local comercial, interpuesta por los abogados Jesús Rauseo, Ismarlin Izaguirre Rebolledo, Iris Acevedo, Pedro Prada y Sorelena Prada, actuando en su carácter de apoderados judiciales de la sociedad mercantil **MERCEDES RESTAURANT 2019, C.A.**, contra la empresa **ADMINISTRADORA CFM, C.A.**

2.- En consecuencia, se **CONFIRMA** la decisión dictada en fecha 3 de noviembre de 2022, por el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

3.- Se **ORDENA** informar de la presente decisión a la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, mediante oficio al cual deberán anexarse los recaudos pertinentes, según lo contemplado en el artículo 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia del año 2022.

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

Dada, firmada y sellada en el Salón de Despacho de la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas , a los nueve (9) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023). Años 212° de la Independencia y 163° de la Federación.

El Presidente,

**MALAQUÍAS GIL
RODRÍGUEZ**

El Magistrado- Ponente,

**JUAN CARLOS
HIDALGO PANDARES**

La
Vicepresidenta,

**BÁRBARA
GABRIELA
CÉSAR SIERO**

La Secretaria,

CHADIA FERMIN PEÑA
En fecha nueve (9) de febrero del
año dos mil veintitrés, se publicó y

**registró la anterior sentencia bajo el
Nº 00032.
La Secretaria,**

CHADIA FERMIN PEÑA