

**MAGISTRADA PONENTE: BÁRBARA GABRIELA CÉSAR SIERO**  
**Exp. N° 2022-0354**

Mediante oficio Nro. 162/2022 de fecha 14 de octubre de 2022, recibido en esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia el día 24 del mismo mes y año, el Tribunal Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Páez y Araré de la Circunscripción Judicial del Estado Portuguesa, remitió el expediente contentivo de la demanda de desalojo incoada por el ciudadano **MATTEO TASCHETTA**, titular de la cédula de identidad Nro. E- 81.126.543, representado en este acto por el abogado José Bonifacio Lombano Paredes, (INPREABOGADO Nro. 155.419), contra el ciudadano **JOSÉ GUILLERMO ESPITIA CASTELLANOS**, titular de la cédula de identidad número 13.556.362.

La remisión ordenada se efectuó en virtud del Recurso de Regulación de Jurisdicción solicitada por la representación del demandado, establecido en los artículos 59 del Código de Procedimiento Civil, por haber declarado el prenombrado Tribunal, mediante sentencia dictada el 4 de octubre de 2022 que el Poder Judicial tiene jurisdicción, para conocer y decidir la presente demanda.

En fecha 8 de noviembre de 2022, se dio cuenta en Sala y se designó Ponente a la Magistrada **BÁRBARA GABRIELA CÉSAR SIERO**, con el objeto de decidir el Recurso de Regulación de Jurisdicción.

Realizado el estudio del expediente pasa esta Máxima Instancia a decidir, previo a lo cual formula las siguientes consideraciones:

**I**  
**ANTECEDENTES**

En fecha 10 de junio de 2021 el abogado José Bonifacio Lombano Paredes, (INPREABOGADO Nro. 155.419) actuando en su carácter de apoderado judicial del ciudadano Matteo Taschetta, interpuso ante la (U.R.D.D) de los Tribunales de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Páez y Araure de la Circunscripción

Judicial del Estado Portuguesa, interpuso, demanda por desalojo de inmueble (local comercial) contra el ciudadano José Guillermo Espitia Castellanos, de un inmueble constituido por un local comercial construido sobre terreno de su propiedad, ubicado en la avenida 31, con calle 34, Nro. 34-5 de la ciudad de Acarigua estado Portuguesa.

Indicó que habían suscrito un contrato de arrendamiento, por más de veinte (20) años, con una buena relación entre ambas partes, que el inmueble estaba solo destinado a uso comercial, donde adicionalmente se estableció que no podía ser traspasado, ni subarrendado a ninguna persona, ni natural ni jurídica, que no podría llevar a cabo ninguna remodelación sin consentimiento previo del propietario, que debía realizarse la devolución a solicitud del propietario y en buen estado de conservación.

Señaló que, las estipulaciones contractuales se han incumplido en su totalidad, ya que existe la presunción de que el ciudadano demandando no se encuentra ocupando el inmueble, desvinculándose del mismo de manera unilateral, lo cual ha evidenciado en reiteradas visitas al inmueble, el cual está siendo habitado por la ciudadana Nancy Josefina Becerra Vivas, titular de la cédula de identidad Nro. 7.367.893, una persona diferente a la que originalmente suscribió el contrato de arrendamiento al que se ha hecho referencia.

En virtud de lo anterior, interpone la demanda de desalojo del inmueble arrendado como local comercial, luego de las irregularidades e incumplimiento de las cláusulas contractuales originalmente suscritas.

Cabe destacar, que se designó al abogado Daniel Mijoba, (INPREABOGADO Nro 27.221), como defensor judicial para sostener y defender los derechos del demandando el ciudadano José Guillermo Espitia Castellanos, ya identificado, en virtud de la imposibilidad de su comparecencia y en la oportunidad para la contestación de la demanda, se alegó la cuestión previa contenida en el ordinal 1° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, “(...) *referente a la falta de jurisdicción, del Tribunal para conocer de la presente demanda, pues no puede demandarse la acción de desalojo de local comercial, el cual se encuentra ubicado en el inmueble tipo casa quinta para uso comercial (...)*”.

Por decisión de fecha 4 de octubre de 2022 el Tribunal Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Páez y Araré de la Circunscripción Judicial del Estado Portuguesa, declaró que el Poder Judicial tiene jurisdicción para conocer de la presente controversia, en los siguientes términos:

*“Considera está juzgadora que en cuanto a que este tribunal no tiene jurisdicción para ventilar el presente juicio se hace necesario revisar exhaustivamente las actas del expediente. En el caso que nos ocupa, evidencia esta juzgadora del libelo de demanda, que la actora ejerce su acción señalando entre otras cosas los hechos que a continuación se sintetizan:*

*‘...Que procede a demandar al ciudadano **JOSÉ GUILLERMO ESPITIA [CASTELLANOS]**, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 13.556.362, domiciliado en la ciudad de Araure estado Portuguesa, el desalojo del un inmueble destinado exclusivamente para uso comercial, ubicado en la avenida 31 con calle 34 N° 34-5, de la ciudad de Acarigua municipio Páez estado Portuguesa, con fundamento en el artículo 40 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, literales C, D, F y G ...’*

*En este sentido, considera quien decide que de los recaudos consignados junto al libelo de la demanda cursantes a los folios 20 al 22 de la primera pieza, se evidencia del primer contrato de arrendamiento consignado lo siguiente: ‘**CLÁUSULA PRIMERA:** ‘EL ARRENDADOR’, cede en arrendamiento a ‘EL ARRENDATARIO’ un inmueble de su propiedad, constante de un local comercial, ubicado en la avenida 31, con calle 34 número 34-5 de Acarigua, Distrito Ráez, del estado Portuguesa.*

*Asimismo, se evidencia del segundo contrato de arrendamiento, lo cual expresa textualmente: ‘**CLÁUSULA PRIMERA:** ‘EL ARRENDADOR’, da en calidad de arrendamiento un inmueble constituido en un (1) Local comercial de su exclusiva propiedad, ubicado en la avenida 31, con calle 34, número 34-5, en la ciudad de Acarigua, Municipio Autónomo Páez del estado Portuguesa.*

*De igual manera de los recibos de pagos consignados (f-23 al 25), hacen referencias al mencionado local comercial.*

*En este sentido, considera quien decide que no hay lugar a dudas que el objeto sobre el cual la parte actora sólita el desalojo del inmueble arrendado, es un local de uso comercial y por las causales antes señaladas.*

*Así las cosas, es necesario traer a colación los artículos 40 y 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Regulación del*

*Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial Nro. 40.418 del 23 de mayo de 2014, que dispone lo siguiente:*

**ARTICULO 40: 'Son causales de desalojo; C) Que el arrendatario haya ocasionado al Inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador. D) Que sea cambiado el uso del Inmueble, en contravención a la conformidad de uso concedida. F) Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el Inmueble, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo. G) Que el contrato suscrito haya vencido y no exista acuerdo de prórroga o renovación'**

*Omisis*

*Conforme a la referida norma, la competencia para conocer de los procedimientos judiciales en materia de arrendamientos destinados al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, corresponde a la jurisdicción civil ordinaria, específicamente, a los Juzgados de Municipio.*

*En virtud de lo anteriormente expuesto y visto que el objeto de la demanda de autos es el desalojo de un inmueble arrendado que recae única y exclusivamente sobre un local comercial, ubicado en la avenida 31, con calle 34, número 34-5, en la ciudad de Acarigua municipio Páez del estado Portuguesa, con fundamento en el artículo 40 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, considera esta juzgadora que al encontrarse el presente Tribunal plenamente investido de la JURISDICCIÓN para conocer y decidir la presente causa, es por lo que este Juzgado declara SIN LUGAR la cuestión previa opuesta por la demandada, con todos los pronunciamientos de ley, por lo tanto, es claro que quien suscribe tiene jurisdicción para conocer la controversia o lo que es igual, el poder de ley atribuido para dirimir este conflicto. Así se decide.*

#### **DECISIÓN**

*Por los anteriores razonamientos, este Juzgado Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Páez y Araure del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Portuguesa, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara:*

**1.- SIN LUGAR** la cuestión previa contenida en el artículo 346 ordinal 1 del Código de Procedimiento Civil, relativa a la falta de jurisdicción del juez opuesta por el abogado DANIEL MIJOBA,

*Inscrito en el INPREABOGADO bajo el número 27.221, en su carácter de apoderado judicial de la parte demandada.*

**2 - EL PODER JUDICIAL TIENE JURISDICCIÓN** *para conocer y decidir la presente demanda.*(Negritas, mayúsculas, resaltados del original).

En fecha 13 de octubre de 2022, el abogado Daniel Mijoba, ya identificado, en su carácter de defensor judicial del demandando el ciudadano José Guillermo Espitia Castellanos, a través de diligencia “*anunció regulación de jurisdicción contra la interlocutoria de fecha 04 -10-2022...*”.

## **II CONSIDERACIONES PARA DECIDIR**

Corresponde a esta Sala emitir pronunciamiento en el presente Recurso de Regulación de Jurisdicción, de conformidad con la competencia atribuida en las disposiciones previstas en los artículos 23, numeral 20 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y 26, numeral 19 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, “*ratione temporis*” en concordancia con los artículos 59 y 66 del Código de Procedimiento Civil. Al respecto, se observa:

Mediante decisión dictada en 4 de octubre de 2022 el Tribunal Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Páez y Araure de la Circunscripción Judicial del Estado Portuguesa, declaró sin lugar la cuestión previa opuesta por el defensor del demandado, relativa a la falta de jurisdicción del Poder Judicial para conocer de la demanda interpuesta por José Bonifacio Lombano Paredes, actuando en su carácter de apoderado judicial del ciudadano Matteo Taschetta, contra el ciudadano José Guillermo Espitia Castellanos.

Dicha demanda fue incoada por la parte actora a los fines de solicitar el desalojo de un inmueble constituido por un local comercial construido sobre terreno de su propiedad, ubicado en la avenida 31, con calle 34, Nro. 34-5 de la ciudad de Acarigua estado Portuguesa.

Ahora bien, corresponde a esta Sala analizar el contenido de las cláusulas de los contratos de arrendamiento ambos sin fecha, que cursa a los folios 20 al 22 del expediente judicial. En este sentido, se observa que en la cláusula primera, de los documentos señalados se establece lo siguiente:

**“CLÁUSULA PRIMERA:** *‘EL ARRENDADOR’, cede en arrendamiento a ‘EL ARRENDATARIO’ un inmueble de su propiedad, constante de un local comercial, ubicado en la avenida 31, con calle 34 número 34-5 de Acarigua, Distrito Páez, del estado Portuguesa*  
**CLÁUSULA PRIMERA:** *‘EL ARRENDADOR’, da en calidad de arrendamiento un inmueble constituido en un (1) Local comercial de su exclusiva propiedad, ubicado en la avenida 31, con calle 34, número 34-5, en la ciudad de Acarigua, Municipio Autónomo Páez del estado Portuguesa’.* (Mayúsculas del original, Negritas de la Sala).

De la referida transcripción se evidencia que el inmueble es un local comercial, ubicado en la avenida 31, con calle 34 número 34-5 de Acarigua, Distrito Páez, del estado Portuguesa, de allí que esta Sala deba 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 atribuye 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 conformidad con 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.**

Por lo tanto, visto que la pretensión del demandante se encuentra referida a lograr el desalojo de un inmueble destinado al uso comercial, independientemente de los alegatos que la sustentan, debe concluirse que estamos ante una causa de derecho común, cuyo conocimiento y decisión corresponde a los órganos de 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.*, sentencias de esta Sala Nros. 01206 del 22 de octubre de 2015, 01086 del 20 de octubre de 2016, 01044 del 04 de octubre de 2017, 00931 del 2 de agosto de 2018 y 01115 del 1º de noviembre de 2018). Así se decide.

Conforme a lo antes expuesto, esta Sala concluye que el Poder Judicial tiene Jurisdicción para conocer de la presente causa, en consecuencia se declara sin lugar la regulación de Jurisdicción incoada por el abogado José Daniel Mijoba (INPREABOGADO Nro 27.221), defensor judicial del ciudadano José Guillermo Espitia Castellanos, se confirma el fallo dictado por el Tribunal Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Páez y Araré de la Circunscripción Judicial del Estado Portuguesa el 4 de octubre de 2022. Se condena en costas a la parte demandada, de acuerdo a lo previsto en los artículos 274 y 276 del Código de Procedimiento Civil, por haber resultado vencida en el recurso de regulación de jurisdicción. **Así se decide.**

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, 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 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 incoado por el abogado José Daniel Mijoba, defensor judicial del ciudadano **JOSÉ GUILLERMO ESPITIA CASTELLANOS**, contra la sentencia dictada el 4 de octubre de 2022, por el Tribunal

Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Páez y Araure de la Circunscripción Judicial del Estado Portuguesa.

2.- **EL PODER JUDICIAL TIENE JURISDICCIÓN** para conocer y decidir la demanda de desalojo de un local comercial incoada por el abogado José Bonifacio Lombano Paredes, actuando en representación del ciudadano **MATTEO TASCHETTA**, contra el ciudadano **JOSÉ GUILLERMO ESPITIA CASTELLANOS**.

3.- Se **CONFIRMA** el fallo impugnado.

4.- 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.

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 dieciocho (18) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023). Años 213° de la Independencia y 164° de la Federación.