

## **MAGISTRADA PONENTE: LOURDES BENICIA SUÁREZ ANDERSON**

El 6 de marzo de 2015 fue recibido en la Secretaría de esta Sala Constitucional, el oficio s/n. de fecha 4 de marzo de 2015, emitido por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, mediante el cual remitió copia certificada del laudo arbitral dictado el 6 de febrero de 2015, en el expediente n.º CA01-A-2013-000013 (nomenclatura de dicho centro), constituido por los abogados Mario Bariona, Leonardo Palacios y Carlos Lepervanche, en su condición de Presidente y co-árbitros respectivamente, mediante la cual declararon con lugar la demanda de arbitraje institucional por cumplimiento de contrato de arrendamiento de local comercial intentado por la sociedad mercantil **INMOBILIARIA YEREVAN S.A.**, inscrita por ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda, el 15 de septiembre de 1987, bajo el n.º 6, Tomo 87-A-Pro, representada por su apoderado judicial, José Luis Figueira Correia, titular de la cédula de identidad n.º 17.440.349, inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el n.º 114.451, y a su vez representada por el abogado Rafaele Porrino Giannelli, inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el N° 114.450, contra el ciudadano Lorenzo Mario Paolino Novello, titular de la cédula de identidad n.º 6.464.293, la cual de conformidad con lo previsto en el artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, desaplicó por control difuso de la constitucionalidad “... *el artículo 55 del Decreto Legislativo 602 mediante el cual se establece un ‘Régimen Transitorio de Protección a los Arrendatarios de Inmuebles Destinados al Desempeño de Actividades Comerciales, Industriales o de Producción’, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013 y (...) del artículo 41 literal j del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014*”.

Dicha remisión se realizó, de conformidad con lo establecido en el dispositivo del laudo arbitral dictado el 6 de febrero de 2015, por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, en el expediente n.º CA01-A-2013-000013 (nomenclatura de dicho centro), mediante la cual ordenó la remisión a esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, a fin de que se efectuó la revisión correspondiente al fallo; de acuerdo con lo previsto en el artículo 25, cardinal 12 y 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia.

El 11 de marzo de 2015, se dio cuenta en Sala y se designó ponente a la Magistrada Gladys María Gutiérrez Alvarado.

El 7 de agosto de 2015, esta Sala mediante decisión n.º 1027, dictó auto para mejor proveer de conformidad con el artículo 145 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, en tal sentido ordenó al Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, remitir

información relacionada con la causa a los fines de formarse un mejor criterio y emitir un pronunciamiento ajustado a derecho.

El 5 de octubre de 2015, se emitió oficio n.º 15-1119 al Director del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, a fin de notificarle de la decisión n.º 1027 dictada por esta Sala, el 7 de agosto de 2015, el cual, según las actas procesales fue recibido el 28 de octubre de 2015.

El 5 de noviembre de 2015, se recibió ante la Secretaría de la Sala Constitucional, oficio s/n.º emitido por la ciudadana Adriana Vaamonde, en su condición de Directora Ejecutiva del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, mediante el cual remitió la información requerida mediante decisión n.º 1027 dictada por esta Sala el 7 de agosto de 2015.

El 27 de abril de 2022, se reunieron en el Salón de Audiencias de esta Sala, los ciudadanos Magistrados Doctores Gladys María Gutiérrez Alvarado, Lourdes Benicia Suárez Anderson, Luis Fernando Damiani Bustillos, Calixto Ortega Ríos y Tania D'Amelio Cardiet, a los fines de la instalación de la Sala Constitucional de este Supremo Tribunal, todo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20 y 13 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, quedando conformada de la siguiente forma: Doctora Gladys María Gutiérrez Alvarado, Presidenta; Doctora Lourdes Benicia Suárez Anderson, Vicepresidenta, y los magistrados Luis Fernando Damiani Bustillos, Calixto Ortega Ríos y Tania D'Amelio Cardiet.

El 27 de septiembre de 2022, vista la licencia autorizada por la Sala Plena de este Alto Tribunal al Magistrado Calixto Ortega Ríos y la incorporación de la Magistrada Michel Adriana Velásquez Grillet, esta Sala quedó constituida de la siguiente manera: Magistrada Gladys María Gutiérrez Alvarado, Presidenta; Magistrada Lourdes Benicia Suárez Anderson, Vicepresidenta; y los Magistrados Luis Fernando Damiani Bustillos, Tania D'Amelio Cardiet y Michel Adriana Velásquez Grillet.

El 6 de diciembre de 2022 se reasigna la ponencia a la magistrada Lourdes Benicia Suárez Anderson, quien con tal carácter suscribe el presente fallo.

Efectuado el estudio de las actas que conforman el expediente, esta Sala procede a dictar decisión, previas las siguientes consideraciones.

## **I DEL FALLO SOMETIDO A REVISIÓN**

El 6 de febrero de 2015, el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, desaplicó por control difuso de la constitucionalidad “(...) *el artículo 55 del Decreto Legislativo 602 mediante el cual se establece un ‘Régimen Transitorio de Protección a los Arrendatarios de Inmuebles Destinados al Desempeño de Actividades Comerciales, Industriales*

o de Producción’, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013 y (...) del artículo 41 literal j del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014 (...)”, con base en las siguientes consideraciones:

“(omissis)

**II.b.- DE LA COMPETENCIA DE ESTA JURISDICCIÓN ALTERNATIVA ARBITRAL PARA CONOCER DEL CASO SUB IUDICE.**

Ahora bien, en su escrito de fecha veintiocho (28) de marzo de 2014, el demandado Lorenzo Mario Paolino adujo que en virtud de ‘...el hecho público, notorio y comunicacional, del decreto del ejecutivo nacional dictado a (sic) en esta materia, mediante la cual se suprime y deja sin efectos(sic) la figura de árbitros en la materia que nos une, es que por medio del presente les participo que no asistiré al Centro de Arbitraje, de la Cámara de Caracas, ni convalido mediante escrito y ningún otro la Tarifa (sic) administrativa y Honorarios (sic) fijados por dicha instancia’.

En razón que éste Tribunal Arbitral tiene conocimiento, por el principio iura novit curia de la publicación en Gaceta Oficial del Decreto 602 mediante el cual se estableció el ‘Régimen Transitorio de Protección a los Arrendatarios de Inmuebles Destinados al Desempeño de Actividades Comerciales, Industriales o de Producción’ y en razón de los alegatos del demandado, es forzoso analizar la competencia de este Tribunal Arbitral para conocer del presente procedimiento, ahora bajo la luz de los alegatos de ‘el demandado’.

Es importante, como punto previo, entrar a conocer y determinar la competencia que tiene este órgano jurisdiccional alternativo para así pasar, o no, a decidir las pretensiones de la demandante.

Las partes estipularon una clausula compromisoria, contenida en el contrato de arrendamiento objeto de este proceso, signada como trigésima segunda en las que las partes, ‘convienen expresamente que cualquier controversia que se suscite con relación a la interpretación, aplicación, alcance, y/o efectos de este Contrato o de alguna de sus Cláusulas, deberán ser resueltas inapelablemente mediante arbitraje de la Cámara de Caracas, que se encuentre vigente para la fecha en la que cualquiera de las partes lo solicite, por tres (3) árbitros arbitradores nombrados conforme a dicho reglamento. Este Tribunal Institucional se acuerda de conformidad con la ley de Arbitraje Comercial.’

La validez y eficacia de la referida clausula fue avalada con ocasión a la demanda que por ante el Tribunal Vigésimo de Municipio, presentó ‘La Demandante’ contra ‘El Demandado’, en fecha 15 de octubre de 2012, mediante la declaratoria de inadmisibilidad de la demanda propuesta en virtud de considerar se encontraba fuera de su jurisdicción por existir y ser válida la Clausula Arbitral contenida en la cláusula trigésima segunda del contrato de arrendamiento.

Así las cosas, y dejando asentada la eficacia y procedencia de la cláusula compromisoria a la cual se ha hecho referencia y reproducido, en reiteradas oportunidades en este laudo arbitral, en fecha 26 de noviembre de 2013, el ‘Centro’ admitió el caso que hoy este Tribunal Arbitral analiza y resuelve por haber cumplido los requisitos establecidos en el artículo 41 de ‘El Reglamento’. El Tribunal Supremo de Justicia en Sala Político Administrativa ha dictado diversas sentencias con criterio monolítico pronunciándose a favor de la procedencia del arbitraje en materia arrendaticia. (Ver sentencia 250 del 2011; 266 del 2011; 877 del 2011 y 560 del 2012).

Sin embargo, este Tribunal Arbitral no puede dejar de un lado el hecho que, en fecha 29 de noviembre de 2013 entra en vigencia el Decreto N° 602 mediante el cual se establece un ‘Régimen Transitorio de Protección a los Arrendatarios de Inmuebles Destinados al Desempeño de Actividades Comerciales, Industriales o de Producción’, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013. Dicho Decreto tenía una vigencia temporal ‘hasta tanto se dicte un régimen definitivo, justo y equitativo, mediante el respectivo Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, en el marco de la Ley Habilitante otorgada al Presidente de la República para legislar en materias estratégicas para el desarrollo económico y la lucha contra la especulación y la corrupción’ (artículo 1).

En el referido acto normativo se establece una serie de prohibiciones contenidas en el artículo 55, entre las cuales se encuentra la prohibición de establecer el procedimiento del ‘arbitraje privado’ (sic), en los términos siguientes:

*Artículo 5o. Sin menoscabo de lo que disponga los contratos de arrendamiento mensual de los inmuebles constituidos por locales o establecimientos en los que se desarrollen actividades comerciales, queda prohibido:*

**a). El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia.** (Negrillas del Tribunal Arbitral).

*Posteriormente, y durante el desarrollo del proceso en esta jurisdicción arbitral alternativa, entra en vigencia el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, 'que rige las condiciones y procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios, para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial' (artículo 1).*

*El citado instrumento normativo deroga el Decreto N° 602, reproduciendo las prohibiciones contenidas en el acto administrativo de efectos generales derogado, en las que se encuentra la prohibición de la celebración de cláusulas compromisorias definitoria de la jurisdicción alternativa arbitral como medio de resolución de conflictos surgidos de una relación arrendaticia.*

*En efecto, en el artículo 41 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, se establece lo siguiente:*

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

*...(Omissis)...*

**j. El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia;**

*La entrada sucesiva en vigencia de ambas normas, no solo conducen a la existencia de normas de procedimiento que de conformidad con lo previsto en el artículo 24 constitucional, consagratorio de la prohibición de la aplicación retroactiva de las leyes o principio de la no retroactividad como garantía de los derechos fundamentales, se aplican desde su entrada en vigencia, aun a los procedimientos y procesos en curso, sino que impone auscultar su esencia para determinar si existe la lesión a un derecho fundamental ciudadano de prole constitucional, que recoge y reconoce su establecimiento y exigencia de observancia en tratados y acuerdos internacional de valor y eficacia supraconstitucional, tal como lo definió el constituyente originario de 1999, en las normas a las que nos referiremos infra.*

*En efecto, nuestra Carta Magna establece en su artículo 29 que '...las leyes de procedimiento se aplicarán desde el momento mismo de entrar en vigencia aun en los procesos que se hallaren en curso; pero en los procesos penales, las pruebas ya evacuadas se estimarán en cuanto beneficien al reo o rea, conforme a la ley-vigente para la fecha en que se promovieron'.*

*No escapa a este Tribunal Arbitral la importancia de entrar a conocer como punto previo y esencial, ajeno al ejercicio de su competencia constitucional y legal, y en acatamiento a la observancia vinculante e ineludible de la defensa e integridad de la Constitución, de la que se desprende el respeto de los derechos fundamentales que evidencia su carácter garantista, lo relacionado a la aplicación o desaplicación, en control, difuso y particular de la prohibición contenida en el artículo 41 literal j del referido Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley cuya entrada en vigencia, pudiera llevar a un análisis asistemático, regresivo y ajeno a la esencia progresiva, interdependiente e indivisible de tales derechos, a sostener que se trata sólo de un norma adjetiva complementaria a la atribución competencial el conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales en materia de arrendamientos comerciales, de servicios y afines a la Jurisdicción Civil ordinaria, por vía del procedimiento oral establecido en el Código de Procedimiento Civil hasta su definitiva conclusión.*

*La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999, tiene un carácter normativo esencial, en ella se establece los principios y valores que inspiran la organización, distribución y esfera competencial de los Poderes Públicos, su actuación entre sí, bajo un esquema de colaboración para el logro de los fines del Estado democrático, Social de Derecho y de Justicia, así como en su relación con los particulares, en los diversos contenidos de la actividad pública.*

*En igual sentido, nuestra Ley Fundamental, con el carácter de norma suprema, condicionante y máximo derivante del ordenamiento jurídico establece, con carácter preeminente los derechos fundamentales de los ciudadanos, muchos de los cuales*

*extensibles a la personas jurídicas cuando la naturaleza del derecho así lo permita, que conforman un catálogo ilimitado de garantías frente a la actuación del Estado, y una guía esencial limitativa en su interacción con otros agentes económicos.*

*El «valor normativo» de la Constitución de 1999, es directo e inmediato, como se desprende de la simple lectura de su artículo 7: ‘La Constitución es la norma suprema y el fundamento del ordenamiento jurídico. Todas las personas y los órganos que ejercen el Poder Público están sujetos a la Constitución’.*

*De igual forma, declara que: ‘Queda derogada la Constitución de la República de Venezuela dictada el veintitrés de enero de mil novecientos sesenta y uno. El resto del ordenamiento jurídico mantendrá su vigencia en todo lo que no contradiga esta Constitución’ (Disposición Derogatoria).*

*Finalmente, debe destacarse, que dentro de otros aspectos, la propia Constitución destaca su valor normativo supremo al establecer una jurisdicción especial y única para su interpretación, con valor tanto para el Tribunal Supremo de Justicia como para el resto del Poder Judicial: ‘Corresponde exclusivamente a la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, como jurisdicción constitucional, declarar la nulidad de las leyes y demás actos de los órganos que ejercen el Poder Público dictados en ejecución directa e inmediata de esta Constitución o que tenga rango de ley, cuando colidan aquella’ (artículo 334).*

*La aplicación uniforme y el velar por el mantenimiento del ‘Bloque de la Legalidad’, a partir de la vigencia y observancia de la Constitución, llevó al constituyente originario a establecer que: ‘El Tribunal Supremo de Justicia garantizara la supremacía y efectividad de las normas y principios constitucionales: será el máximo y último interprete de esta Constitución y velará por su uniforme interpretación y aplicación’ (artículo 335).*

*En este orden de ideas, se precisa mencionar que dentro del catálogo de derechos fundamentales, de valor preeminente, con naturaleza progresiva, indivisible, irrenunciable e interdependiente, obligatorio y debiendo ser respetados (artículo 19 constitucional), se encuentra que ‘toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, incluso los colectivos o difusos; a la tutela efectiva de los mismos y obtener con prontitud la decisión correspondiente’ (artículo 26).*

*La tutela efectiva de los derechos fundamentales se encuentra encomendada de manera primaria a los órganos del Poder Judicial, los cuales conocerán ‘las causas y asuntos de su competencia mediante los procedimientos que determinen la leyes, y ejecutar o hacer ejecutar sus sentencias’ (artículo 253); y de manera derivada o por previsión de ley, como exhorto del constituyente al legislador, bajo la figura de incentivo o promoción al arbitraje, la conciliación, la mediación y otras formas alternativas para la solución de conflictos (artículo 258).*

*En el caso del arbitraje como forma alternativa de solución de conflictos, es una manifestación sustantiva de los derechos fundamentales que implica una de las formas de acceso a la justicia para hacer valer las personas sus derechos e intereses, organizado y promovido por el Estado en función de la paz social y de la seguridad jurídica. Así lo ha interpretado la Sala Constitucional del TSJ, sentencia I.067/ 2010 (caso Astivenca), publicada con carácter vinculante en la Gaceta Oficial No. 39.561. en la cual se fijó la interpretación sobre el sistema de arbitraje y la falta de jurisdicción de los órganos del poder judicial, y se reconoció el derecho fundamental al arbitraje, inserto en el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, incluso en materias ‘sensibles’ como la arrendaticia.*

*El arbitraje es una forma «heterocompositiva» junto al proceso jurisdiccional ‘como instrumento fundamental para la realización de la justicia’ (artículo 257). Surge el arbitraje y las otras formas alternativas de solución de conflictos como una opción socialmente concebida y, por tanto, constitucionalmente reconocida de eficacia del derecho a la Justicia para hacer frente a bemoles obstructivos de su debido ejercicio como es, entre otros, la tardanza, el costo de acceso, la inseguridad jurídica, para preservar u obtener tal valor ante la insatisfacción del ciudadano de lograr el reconocimiento o la viabilidad del ejercicio de sus derechos afectados e intereses desconocidos por la acción del Estado o de un particular; y la formas de hacer efectivos los derechos reconocidos o las restitución en el ejercicio del derecho desconocido o violado por tal proceder.*

*En otras palabras, de lo que se trata es de resaltar la esencia del arbitraje como un forma consensuada por los ciudadanos entre sí, por solo hacer referencia a una sola de*

*tal manifestación, de buscar un tercero o terceros, que reconocido por la legislación nacional que debe promocionarlo y no desconocerlo, desarrollarlo y no obstaculizarlo en correspondencia con el carácter progresivo del derecho de acceso a la justicia y a obtener de los jueces y demás entes reconocidos como 'alternativos', 'la tutela efectiva de sus derechos e intereses'*

*Es importante destacar que como criterio de la Sala Constitucional, 'pro arbitraje arrendaticio', fue dictada la sentencia 1.541/2010, (caso H. Rondón), en donde se fijó, con carácter vinculante, la interpretación sobre el artículo 258 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. En ella se erradica la contradicción entre arbitraje y orden público. La arbitrabilidad de la causa es similar a la del juez ordinario y a tal fin se creó en dicha sentencia, un 'test' de arbitrabilidad, que determina que todo lo que pueda ser conocido por el juez ordinario lo podrá ser por el árbitro.*

*El derecho que nos ocupa es un derecho complejo de realización puesto que implica no solo su existencia a toda persona, natural o jurídica, anejo al concepto amplio de libertad, derecho y valor que subyace en todos los demás derechos, independientemente su generación, grado evolutivo o noción de existencia por los ciudadanos o el Estado mismo, sino que requiere además de una prestación propia e inherente por parte de éste que exige la delimitación material de la función judicial, la creación o el incentivo de los órganos que la emprenden, bajo el concepto del 'sistema de justicia', es decir, la coexistencia de órganos, actores, procesos que responde a una serie de principios y valores maximoderivantes u organizadores primarios que vinculan e impulsan a la actuación interdependiente de los órganos y actores agentes o sujetos a la función judicial en una forma sistémica que garantiza la convivencia y paz social en correspondencia y obsequio a la seguridad jurídica como valor esencial del Estado democrático Social, de Derecho y de Justicia.*

*En efecto, la Constitución de 1999 al organizar el Poder Público Nacional en su Título V, incluye en el Capítulo III 'Del Poder Judicial y del Sistema de Justicia', en sus Disposiciones Generales relacionadas al contenido material de la función de impartir justicia y a la indicación de los órganos destinados para ello, entre otros medios alternativos de solución de conflictos, al arbitraje.*

*De lo que se desprende la naturaleza del arbitraje en cuanto a ser un elemento del complejo sistema de justicia, un órgano dispuesto para la tutela efectiva de los derechos e intereses de la persona y un instrumento para el ejercicio del derecho de acceso a la justicia. Lo expresado evidencia la doble naturaleza del arbitraje: manifestación de un derecho fundamental anejo a la libertad y un deber prestacional del Estado para garantizarlo.*

*El arbitraje constituye una instrumento y un órgano que permite el libre acceso a la función y sistema de justicia, el derecho a obtener una decisión y una instancia válida y medial que conduce a otros que detenta el poder coactivo del Estado para su ejecución. Así las cosas, debe previamente este Tribunal Arbitral, antes de pasar a dictar su decisión sobre el fondo de la pretensión de la actora expresado en el contenido del petitorio del libelo de demanda, a determinar su competencia, valor y fuerza de instancia alternativa perteneciente a un sistema de justicia delineado por la Constitución y despejar toda penumbra que impida reconocer su competencia para conocer de las pretensiones de la parte demandada.*

*De lo que se trata, con la determinación previa de procedencia, es garantizar la titularidad y materialidad, con sus manifestaciones concretas que han sido indicadas, del derecho de tutela efectiva y de acceso a la justicia de las partes, que dentro de su libertad ejercida dentro de los límites de la ley, consensuaron para decidir, al momento de la celebración del negocio jurídico que ahora analiza este Tribunal Arbitral y las pretensiones que deriva de sus estipulaciones fijadas en ejercicio de la autonomía de voluntades, la vía alternativa arbitral para la solución de conflictos que eventualmente dimanarán de su ejecución e instrumentación, como en efecto se han verificado.*

*Tal como se desprende del contrato de arrendamiento sub examen, se establece en su cláusula trigésima segunda una cláusula de arbitraje válida y eficaz.*

*Este Tribunal Arbitral, como expresión y órgano de la jurisdicción alternativa le corresponde la integridad de la Constitución conforme a lo establecido en el ya citado artículo 334, supra parcialmente transcrito, el cual en su primera parte expresa que ...*

*'Todos los jueces o juezas de la República, en el ámbito de sus competencias y conforme a lo previsto en esta Constitución y en la ley, están en la obligación de asegurar la integridad de esta Constitución.*

*En caso de incompatibilidad entre esta Constitución y una ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales, correspondiendo a los tribunales en cualquier causa, aún de oficio, decidir lo conducente'*

*El referido precepto es consagratorio del denominado 'control difuso de la Constitución', y cuya consecuencia directa es que, como la ha expresado la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, con el carácter acusado, 'corresponde a todos los jueces (incluso los de la jurisdicción alternativa) asegurar la integridad de la Constitución, lo cual adelantan mediante el llamado control difuso' (Sentencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia del 21 de mayo de 2001, ponencia del Magistrado Jesús Eduardo Cabrera. Caso Jesús Rommel Silva y otro contra Instituto de Policía Municipal de Chacao).*

*Así las cosas, en observancia del artículo 334 de la Constitución y teniendo este órgano de jurisdicción alternativa el conocimiento de una causa que deriva del consenso de las partes en ejecución de un legítimo negocio jurídico celebrado que se corresponde con la naturaleza y eficacia de la ley especial que lo regula y de la normativa endógena que lo rige, como expresión de la consagratoria de la particular jurisdicción constitucionalmente reconocida e integrante del sistema de justicia, y reconociendo la existencia de una norma jurídica de rango legal, incompatible con nuestra Ley Fundamental, debe suspender o desaplicar, para este caso concreto cuyas partes y pretensiones han sido delimitadas, dejando sin efecto el contenido del artículo 41 j del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial ya citado.*

*En consecuencia, este Tribunal Arbitral actuando como instancia de derecho, tal como ha quedado establecido en este laudo arbitral, al tener claro conocimiento de la contrariedad al Bloque de la Constitucionalidad del artículo 41 en especial, a los derechos fundamentales involucrados, que con carácter preeminente y de irrestricta observancia para los órganos del Poder Público, en general, y en particular los que conforman el sistema de justicia en él delineado, así como el desconocimiento abierto que conlleva el citado artículo de rango legal a la existencia de la jurisdicción alternativa, cuyo existencia de progenie constitucional y competencia indiscutible para la desaplicación en control difuso tiene igual naturaleza, tal como lo ha reconocido la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia como 'máximo y último intérprete de la Constitución', la cual 'velará por su uniforme interpretación y aplicación', cuyas 'interpretaciones (...) sobre el contenido o alcance de las normas y principios constitucionales son vinculantes para las otras Salas del Tribunal Supremo de Justicia y demás tribunales de la República' (artículo 335), incluida esta jurisdicción, debe ineluctablemente como protección a la Carta Magna y obligación sustancial orgánica, manifestación de la sujeción constitucional jerárquica a los decisiones de la Sala Constitucional, proceder a desaplicar el artículo 41 j varias veces mencionado, por las razones siguientes:*

*1. El referido precepto de naturaleza y rango legal desconoce de manera expresa la competencia de la jurisdicción alternativa bajo la modalidad del arbitraje para conocer causas derivadas del conflicto en la aplicación de contratos de arrendamiento de inmuebles (locales) destinados a la actividad comercial, casos típicos y consustanciales a la naturaleza y previsión que justifica su creación de esta jurisdicción o medios alternativos de progenie constitucional.*

*2. Tal desconocimiento conlleva a la inobservancia del derecho fundamental de las partes contratantes, expresado en la básica premisa de libertad contractual, expresión del ejercicio de la autonomía de la voluntad al haber, libre y consensuadamente escogido para los conflictos dimanantes del negocio jurídico celebrado, la jurisdicción alternativa arbitral la cual, de acuerdo a la Constitución y a las leyes dictadas en su observancia y ejecución, constituyen el marco de su actuación.*

*En efecto, el derecho fundamental, que toda persona tiene 'de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses' y 'a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente', constitucionalmente consagrado en el artículo 27, resulta desconocido por el precepto que para esta causa se suspende o desaplica en virtud que el deber prestacional del Estado de garantizar una justicia accesible, equitativa, expedita y responsable, cumplido no solo con el reconocimiento y promoción de esta jurisdicción alternativa sino por haberse dictado la ley especial que la rige, se ve desconocido por el referido artículo 41 J pues impide a una de las partes involucradas el derecho de ser amparado por la jurisdicción alternativa arbitral, que es el juez natural al que corresponde*

*conocer el conflicto de intereses que se trae a su conocimiento en virtud de la libertad ejercida consensuadamente entre las partes, sustrato existencial del arbitraje, inobservancia que de suyo desconoce la garantía procesal común a todo proceso como lo es el derecho al órgano del sistema judicial predeterminado por la ley o por las partes conforme a ella.*

*Se trata de un contenido propio al derecho a la tutela judicial efectiva prevista en nuestra Constitución, a través del cual la independencia del órgano del sistema de justicia, legalmente competente o aquel escogido y definido por las partes que constituyen la causa de su actuación como lo es, entre otros, el arbitraje, puedan generar decisiones tendentes a preservar la convivencia, la paz social y la seguridad jurídica al establecer por decisión amparada en la ley a quien corresponde el derecho y la protección de los intereses controvertidos o en juego, haciendo que tal decisión se ajuste a las características propias a la jurisdicción (autonomía, independencia, equitativa, eficaz, imparcial e idónea).*

*La predeterminación esbozada como garantía propia al derecho de acceso a la justicia o los órganos que la imparten en ejercicio de 'la potestad (que) emana de los ciudadanos o ciudadanas y se imparte en nombre de la República por autoridad de la ley'*

*(artículo 253 constitucional), exige que la predeterminación del juez (incluida la jurisdicción alternativa, como en el caso sub examen, la arbitral) lo sea en virtud de ley que deba definir, con carácter general y previo, los criterios, parámetros o requisitos definitorios de la competencia del órgano del sistema judicial que corresponda en los casos de supuestos litigiosos o de conflictos, que deban conocer o resolver.*

*El carácter progresivo e interdependiente del derecho fundamental de acceso a los órganos del sistema de justicia y a la tutela judicial efectiva fue estrictamente observado por el constituyente de 1999. al reconocer como jurisdicción alternativa al arbitraje y la autonomía de la voluntad, libertad contractual en la predeterminación de la vía alternativa, que en el caso concreto sub examen se plasmó como convención en la cláusula estipulatoria trigésima segunda del contrato y que sirve de predeterminación con fundamento en la ley de la actuación de este Tribunal Arbitral y, consecuencia, observancia al derecho fundamental de acceso al sistema de justicia y tutela judicial efectiva, con todas sus implicaciones, incluso, la posibilidad de ser ejecutado este laudo arbitral conforme al ordenamiento jurídico aplicable. Así se decide*

#### **II.c- DECISIÓN SOBRE EL FONDO DE LA CONTROVERSI.**

*De esta manera pasa, afirmada como ha quedado la competencia del Tribunal Arbitral, pasa a dictar su decisión sobre el fondo de la pretensión de la actora, para lo cual se reproduce de seguidas el contenido textual del petitorio del libelo de demanda.*

*En el libelo de la demanda, la parte actora indicó como su pretensión:*

*'...Todo con fundamento legal en las Arrendaticias y Civiles (sic) Ut retro transcritas, para que convenga o en su defecto sea mediante arbitraje condenado a:*

*PRIMERO: Que la parte demandada el ciudadano LORENZO MARIO PAULINO, cumpla con su obligación y entregue el inmueble arrendado a mi poderista desocupado de objetos y personas y en las mismas buenas condiciones que lo recibió; identificado como: un (1) LOCAL COMERCIAL distinguido con el Sot-36, Nivel Sótano, el cual forma parte del Centro Comercial Sabana Grande, situado con frente en las Avenidas Abraham Lincoln (Boulevard de Sabana Grande) con calle Villaflor y la Avenida Casanova, ubicado en Sabana Grande, Parroquia El Recreo, Municipio Libertador, Distrito Capital.*

*SEGUNDO: Al pago de los conceptos descritos así: i) Cláusula de Retardo en la entrega del Local Comercial (cláusula 15 último contrato suscrito por ambas partes) desde Septiembre del año 2012; 10 meses (300 días x Bs. 2.000,00 cada día) Bs. 600.000.00; y ii) Daños y Perjuicio estimando metraje por valor de canon comercial por m2 en la zona Bs. 400,00 por 10 meses de retardo): Bs. 176.000.00*

*TERCERO: Al pago de INDEXACIÓN o CORRECCIÓN MONETARIA sobre los montos de la obligación principal. Lo anterior, según los índices del Banco Central de Venezuela, una vez se practique la correspondiente Experticia Complementaria del fallo, la cual solicitaremos en su oportunidad procesal.*

*CUARTO: El pago de las costas y costos de éste proceso. Por lo que pedimos que conforme al Art. 648 eiusdem, se estime e indique por éste Tribunal en forma expresa en el Auto de Admisión de la presente demanda.*



*Vistos los pedimentos de la demandante, y en razón de lo alegado y probado en autos, este Tribunal Arbitral pasa a decidir sobre el punto primero del petitorio.*

*Para ello es necesario analizar la congruencia de los alegatos con las pruebas aportadas por las partes y finalmente, la pertinencia de la actividad probatoria en relación a la norma legal vigente.*

*La parte actora aportó como prueba escrita, un contrato de arrendamiento autenticado el cuatro (4) de agosto de 2009, por ante la Notaría Pública Quinta del Municipio Sucre del Estado Miranda bajo el número 27, Tomo 31 de los Libros de Autenticaciones llevados por esa Notaría. Dicha prueba documental no fue en modo alguno desconocida, impugnada o tachada de falsedad por el demandado, por lo cual se le adjudica pleno valor probatorio. Así se decide.*

*La cláusula quinta del mencionado contrato establece: La vigencia del presente contrato será de un (1) año contado a partir de la fecha 12 do. agosto de 2009 hasta el 12 de agosto de 2010, pero podrá ser prorrogado por un período igual si las partes con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del mismo, se comunicaren de forma escrita su deseo o no de prorrogar el mismo, en cuya fecha EL ARRENDATARIO entregará a LA ARRENDADORA, EL INMUEBLE arrendado completamente desocupado y en las condiciones estipuladas en este contrato. Es entendido que la prórroga, si la hubiere, será considerada como de término fijo... (omissis)...*

*La demandante acompañó dos misivas privadas dirigidas al señor Lorenzo Mario Paolino de fecha 07 de septiembre de 2010 y 12 de agosto de 2012. A pesar que el demandado no desconoció, impugnó ni tachó de falsedad estas misivas, las mismas no aportan absolutamente nada desde el punto de vista probatorio, por cuanto conforman declaraciones unilaterales de voluntad atribuibles a una sola de las partes, las cuales, al no haber sido probado que fueron aceptadas por el demandado, no llegan a conformar voluntad contractual alguna según lo dispuesto en el artículo 111 del Código de Comercio aplicable al presente caso al tratarse de un arrendamiento comercial, de conformidad con el artículo 109 eiusdem. Así se decide.*

*En la oportunidad de la contestación a la demanda, el demandado no contradijo los hechos alegados por la parte actora ni el derecho que ésta pretende hacer valer. Tampoco alegó hechos nuevos distintos a los que la demandante impetró en el libelo de la demanda. Se limitó la defensa del demandado a consignar un escrito de fecha 28 de marzo que ha sido ampliamente analizado en el presente laudo.*

*Considera éste Tribunal arbitral que el contrato de arrendamiento supra analizado, en su cláusula quinta define claramente la voluntad de las partes en cuanto respecta a la duración del contrato, es decir que el mismo feneció el día doce (12) de agosto de 2010. En efecto, la cláusula mencionada es clara al utilizar el adjetivo numeral 'un' cuando se establece... 'pero podrá ser prorrogado por un período igual si las partes...' es decir; que el período de vigencia del contrato podía ser renovado UNA sola vez, tal y como sucedió.*

*Por ende, la naturaleza jurídica del uso del inmueble por parte del inquilino durante el período que va del doce (12) de agosto de 2010 al doce (12) de agosto de 2011, es la figura de la prórroga legal establecida en el artículo 38 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, específicamente en el Literal B aplicable al caso de marras al ser la duración del contrato... 'superior a un año pero inferior a cinco años'... Prórroga legal que tendría una duración de doce (12) meses.*

*Constata éste Tribunal arbitral que la prórroga legal venció el día doce (12) de agosto de 2011, fecha a partir de la cual, el inquilino LORENZO MARIO PAOLINO estaba obligado a restituir el inmueble libre de personas y de cosas, conforme a las reglas contractuales y legales que norman la devolución de inmuebles al finalizar la relación arrendaticia.*

*En consecuencia, determinado como quedó el vencimiento de la prórroga legal en fecha doce (12) de agosto de 2011 y la obligación legalmente establecida de entregar el inmueble, este Tribunal Arbitral declara CON LUGAR el punto PRIMERO del petitorio de la demandante consistente en la obligación en que se encuentra el demandado LORENZO MARIO PAOLINO de entregar el inmueble arrendado libre de personas y de cosas. Así se decide.*

*En relación al punto SEGUNDO del petitorio, este Tribunal Arbitral observa que la demandante pide el pago de determinadas sumas de dinero, por dos conceptos diferentes, a saber: i) Cláusula de Retardo en la entrega del Local Comercial (cláusula 15 último contrato suscrito por ambas partes) desde Septiembre del año 2012; 10 meses (300 días x Bs. 2.000,00 cada día) Bs. 600.000,00; y ii) Daños y Perjuicio*

estimando metraje por valor de canon comercial por m<sup>2</sup> en la zona Bs. 400,00 por 10 meses de retardo): Bs. 176.000,00.

Efectivamente, la cláusula décima quinta del contrato autenticado por ante la Notaría Pública Quinta Interina del Municipio Sucre del Estado Miranda establece:

Al vencimiento del presente contrato o de su prorrogación legal, en caso de ocurrir esta, 'EL ARRENDATARIO' deberá entregar las llaves de 'EL INMUEBLE', el primer día hábil después de la fecha de terminación del mismo, a 'LA ARRENDADORA', la persona que esta designara a tal efecto. Dichas llaves deberán ser entregadas en la dirección de 'EL INMUEBLE' para los fines de la inspección, y para lo cual se levantará un Acta que suscribirán ambas partes. La demora en la entrega de 'EL INMUEBLE' traerá como consecuencia que 'EL ARRENDATARIO' cancelara la cantidad de BOLÍVARES DOS MIL CON CERO CÉNTIMOS (Bs. 2.000,00), por cada día calendario de retraso en la entrega de 'EL INMUEBLE', hasta su definitiva desocupación, sin que por ello pueda considerarse en ningún caso, como continuación de la relación arrendaticia.

De tal manera, las partes pactaron anticipadamente el monto y forma de cálculo de los daños que una de ellas podría infligir a la otra, por el hecho de la demora en la entrega del inmueble arrendado después de la fecha aplicable en cada uno de los casos.

La posibilidad de pactar anticipadamente el monto y forma de cálculo de los daños y perjuicios derivados del eventual incumplimiento de una o ambas las partes, está establecido en el artículo 1276 del Código Civil aplicable en razón de lo establecido en el artículo 9 del Código de Comercio, y es conocida como 'cláusula penal'.

Nuestra más reconocida doctrina patria se ha pronunciado al respecto, siendo notable el aporte de Meliach Orsini a la comprensión de esta figura:

'Inmutabilidad de la Clausula Penal: Nuestro Código se ubica así, junto con el viejo C.C. italiano, entre los que postulan una inmutabilidad absoluta de la clausula penal, al no admitir, como veremos enseguida, el arbitrio judicial para modificarla sino en el exclusivo caso de que la obligación principal cuyo cumplimiento se haya garantizado con una clausula penal se hubiere ejecutado en parte. Pero entiéndase bien: tal inmutabilidad absoluta solo existe si las partes no han pactado otra cosa, pues la regla del aparte del artículo 1276 C.C. no es de orden público" (José Mélich-Orsini, Doctrina General del Contrato, Pág. 561-562).

Vista la estipulación de las partes y que la mencionada cláusula está contenida en el contrato de arrendamiento autenticado por ante la Notaría Pública Quinta Interina del Municipio Sucre del Estado Miranda, en fecha cuatro (4) de agosto de 2009. inserto bajo el Número: 27, Tomo: 31 de los Libros de Autenticaciones llevados por esa Notaría, el cual no fue tachado, desconocido ni en modo alguno impugnado por el demandado, este Tribunal declara CON LUGAR el numeral i) del punto SEGUNDO del petitorio de la demandante y por ende condena al demandado LORENZO MARIO PAOLINO a pagar la cantidad resultante de aplicar el siguiente método de cálculo: La suma de Dos Mil Bolívares (Bs. 2.000,00) diarios deberá multiplicarse por el número de días que transcurran desde el día trece (13) de agosto de 2011, fecha a partir de la cual nació la obligación del demandado de devolver el inmueble libre de personas y de cosas, hasta la fecha de entrega definitiva del inmueble en las condiciones indicadas.

En mérito al numeral ii) del punto SEGUNDO del petitorio de la demanda, el Tribunal Arbitral observa que, textualmente, la parte actora pide el pago de: ii) Daños y Perjuicio estimando metraje por valor de canon comercial por m<sup>2</sup> en la zona Bs. 400,00 por 10 meses de retardo): Bs. 176.000,00.

Para decidir el Tribunal Arbitral observa que en el numeral i) del Petitorio, sobre el cual ya se tomó decisión supra en el presente Laudo Arbitral, la parte actora demanda el pago de la cantidad resultante de la aplicación de la "Cláusula Penal" establecida en la clausula decima quinta del contrato.

De igual manera observa que la 'Cláusula Penal' según lo dispuesto por el Código Civil e ilustrado por la doctrina citada, no es otra cosa sino la determinación anticipada de los daños y perjuicios que un eventual hecho dañoso pueda ocasionar a las partes. Así, al haber decidido ya en el presente Laudo Arbitral sobre la procedencia y aplicabilidad de la clausula décima quinta, quedó definida la indemnización y su forma de cálculo, debida por el demandado a la parte actora por concepto de daños y perjuicios derivados del incumplimiento de su obligación.

Cuando el numeral ii) del petitorio la parte actora demanda el pago de 'Daños y Perjuicios' no esta haciendo otra cosa sino demandar dos veces el mismo concepto, con

*distintas denominaciones, rompiendo el principio del "Non Bis in ídem".*

*El justiciable no puede ser condenado a pagar dos veces por el mismo concepto en cumplimiento de la misma obligación.*

*-Por ende, es forzoso para este Tribunal Arbitral declarar SIN LUGAR el numeral ii) del Petitorio de la parte actora, contenido en el libelo de la demanda. Así se declara.*

*En el punto TERCERO del petitorio, la demandante pide que sobre la ‘...obligación principal...’ se decrete la aplicación de la indexación o corrección monetaria.*

*La corrección monetaria como remedio contra el proceso inflacionario ha sido pacíficamente aceptada por la jurisprudencia patria, con las precisiones necesarias para que no se convierta en un enriquecimiento sin causa para una de las partes, ni en una sanción, sino en un verdadero mecanismo de restablecimiento de la equidad en el cumplimiento de las obligaciones.*

*Así se ha pronunciado la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en la sentencia número 000270, expediente 09-637, de fecha 12 de julio de 2010, Magistrado ponente Luis Ortiz: ‘Sobre este particular debe señalar la Sala que la finalidad de corregir monetariamente los efectos de la indemnización de los daños, viene a constituir la acción encaminada a actualizar el valor del daño sufrido, al momento de ordenar su liquidación, resarciendo así la pérdida del poder adquisitivo de la moneda por su envilecimiento como efecto de los fenómenos inflacionarios.*

*La figura de la indexación ha venido a ser una respuesta de nociones elementales de justicia, precisamente al fenómeno económico inflacionario que notoriamente abraza a nuestra Nación y que ha repercutido sin duda, en aquellos juicios interminables, extendidos en el tiempo, bien por circunstancias particulares de tácticas dilatorias de los litigantes o por retardo en la desidia de algunos jurisdicentes’.*

*En consecuencia, este Tribunal Arbitral declara CON LUGAR el pedimento del ajuste por inflación de la cantidades adeudadas por el demandado LORENZO MARIO PAOLINO, el cual debe ser realizado mediante experticia complementaria al fallo, tomando como momento inicial del cálculo el día inmediatamente siguiente a la fecha en la cual quedó obligado a entregar el inmueble, es decir, el día trece (13) de agosto de 2013 y posteriormente, ajustando por inflación cada cuota diaria, dependiendo del día en que se cause.*

*Finalmente, la parte actora solicita en su petitorio que el Tribunal Arbitral se pronuncie sobre la condena en costas a la parte demandada.*

*En razón de la naturaleza del presente fallo no hay condenatoria en costas al demandado. Así se decide.*

#### **IV** **DISPOSITIVA**

*Por todas las razones anteriormente expuestas este Tribunal resuelve expresamente:*

*1. Que es competente para conocer de la presente controversia en razón del acuerdo de sometimiento a arbitraje efectuado por las partes en la cláusula trigésima segunda del contrato de arrendamiento consignado a los autos.*

*2. Que es competente para conocer de la presente controversia en razón de la desaplicación decretada por control difuso de la constitucionalidad del artículo 55 del Decreto Legislativo 602 mediante el cual se establece un ‘Régimen Transitorio de Protección a los Arrendatarios de Inmuebles Destinados al Desempeño de Actividades Comerciales, Industriales o de Producción’, publicado en la Gaceta Oficial Nº 40.305 del 29 de noviembre de 2013 y de 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, publicado en la Gaceta Oficial Nº 40.418 del 23 de mayo de 2014.*

*3. Declarar CON LUGAR el punto primero del Petitorio de la parte actora, condenando al demandado Lorenzo Mario Paolino a entregar inmediatamente el inmueble arrendado, libre de personas y de cosas.*

*4. Condenar al pago de la cantidad resultante de aplicar la clausula penal y por ende condena al demandado LORENZO MARIO PAOLINO a pagar la cantidad resultante de aplicar el siguiente método de cálculo: La suma de Dos Mil Bolívares (Bs. 2.000,00) diarios deberá multiplicarse por el número de días que transcurran desde el día trece (13) de agosto de 2011, fecha a partir de la cual nació la obligación del demandado de devolver el inmueble libre de personas y de cosas, hasta la fecha de entrega definitiva del inmueble en las condiciones indicadas.*

*5. Declarar SIN LUGAR la petición de pago de daños y perjuicios a que se contrae el numeral ii) del punto SEGUNDO del petitorio.*

6. Declarar CON LUGAR la solicitud de corrección monetaria, la cual debe ser cuantificada mediante experticia complementaria al fallo, tomando como momento inicial del cálculo el día inmediatamente siguiente a la fecha en la cual quedó obligado a entregar el inmueble, es decir, el día trece (13) de agosto de 2013 y posteriormente, ajustando por inflación cada cuota diaria, dependiendo del día en que se cause, en base a los índices de inflación que publique el Banco Central de Venezuela para cada periodo.

7. Que no hay expresa condenatoria en costas para ninguna de las partes vista la naturaleza del presente fallo donde no hubo vencimiento total de ninguna de ellas.

Remítase copia certificada del presente fallo a la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia a fin de dar cumplimiento a lo contenido en los artículos 25 numeral 12 y 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia.

Dado y firmado en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas a los seis (6) días del mes de febrero de 2015.” (Mayúsculas, negrillas y subrayado del fallo).

## II DE LA COMPETENCIA

Debe previamente esta Sala determinar su competencia para ejercer la revisión del laudo arbitral dictado el 6 de febrero de 2015 por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, mediante el cual desaplicó por control difuso de la constitucionalidad “... el artículo 55 del Decreto Legislativo 602 mediante el cual se establece un ‘Régimen Transitorio de Protección a los Arrendatarios de Inmuebles Destinados al Desempeño de Actividades Comerciales, Industriales o de Producción’, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013 y (...) del artículo 41 literal j del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014”, a tal efecto se establece:

De acuerdo con el artículo 336 numeral 10 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, corresponde a la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia realizar el examen de las sentencias de control de la constitucionalidad que dicten los tribunales de la República, en los siguientes términos:

*“Artículo 336. Son atribuciones de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia:*

*...omissis...*

*10. Revisar las sentencias definitivamente firmes de amparo constitucional y de control de constitucionalidad de leyes o normas jurídicas dictadas por los Tribunales de la República, en los términos establecidos por la ley orgánica respectiva”.*

Asimismo, mediante sentencia N° 1.400 del 8 de agosto de 2001, caso: “Jesús Pérez Salazar y otros”, se dispuso que “(...) el juez constitucional debe hacer saber al Tribunal Supremo de Justicia sobre la decisión adoptada, a los efectos del ejercicio de la revisión discrecional atribuida a la Sala Constitucional conforme lo disponen los artículos 335 y 336.10 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela”, toda vez que como último intérprete del Texto Constitucional, garantice su supremacía y correcta aplicación por los otros Tribunales de la República, incluidas las demás Salas de este máximo tribunal.

Finalmente, el artículo 25, numeral 12 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, ratifica la competencia de esta Sala para conocer de las sentencias

definitivamente firmes en las cuales se haya aplicado el control difuso de la constitucionalidad, en los siguientes términos:

*“Artículo 25. Son competencias de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia:*

*(omissis)*

*12. Revisar las sentencias definitivamente firmes en las que se haya ejercido el control difuso de la constitucionalidad de las leyes u otra normas jurídicas, que sean dictadas por las demás Sala del Tribunal Supremo de Justicia y demás tribunales de la República”.*

Acorde a los precedentes normativos transcritos, esta Sala Constitucional se declara competente para realizar el examen sobre el ejercicio del control difuso efectuado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas con ocasión al juicio que por cumplimiento de contrato de arrendamiento de local comercial conoció. Así se decide.

### **III MOTIVACIONES PARA DECIDIR**

Precisado lo anterior, esta Sala observa que el laudo arbitral dictado el 6 de febrero de 2015, por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, el cual se encuentra definitivamente firme de acuerdo a la indicación que hiciera el mencionado centro de arbitraje en su oficio de remisión de información a esta Sala, entre otros análisis, desaplicó por control difuso *“... el artículo 55 del Decreto Legislativo 602 mediante el cual se establece un ‘Régimen Transitorio de Protección a los Arrendatarios de Inmuebles Destinados al Desempeño de Actividades Comerciales, Industriales o de Producción’, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013 y (...) del artículo 41 literal j del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014”*, bajo el siguiente fundamento: *“(...) 1. El referido precepto de naturaleza y rango legal desconoce de manera expresa la competencia de la jurisdicción alternativa bajo la modalidad del arbitraje para conocer causas derivadas del conflicto en la aplicación de contratos de arrendamiento de inmuebles (locales) destinados a la actividad comercial, casos típicos y consustanciales a la naturaleza y previsión que justifica su creación de esta jurisdicción o medios alternativos de progeie constitucional.(...) 2. Tal desconocimiento conlleva a la inobservancia del derecho fundamental de las partes contratantes, expresado en la básica premisa de libertad contractual, expresión del ejercicio de la autonomía de la voluntad al haber, libre y consensuadamente escogido para los conflictos dimanantes del negocio jurídico celebrado, la jurisdicción alternativa arbitral la cual, de acuerdo a la Constitución y a las leyes dictadas en su observancia y ejecución, constituyen el marco de su actuación.(...)”*

Precedentemente determinado el escenario práctico jurídico se procede como garante a la integridad de la Constitución a revisar la sentencia dictada por el Centro de

Arbitraje de la Cámara de Caracas y verificar si actuó ajustado a derecho la desaplicación de norma, que por control difuso, ejerciera en la presente causa.

Es indispensable, como primer término, catapultar la constitucionalidad del arbitraje como medio alternativo de resolución de conflictos, al respecto, esta Sala ha señalado que “(...) *la Constitución amplió el sistema de justicia para la inclusión de modos alternos al de la justicia ordinaria que ejerce el poder judicial, entre los que se encuentra el arbitraje. Esa ampliación implica, a no dudarlo, un desahogo de esa justicia ordinaria que está sobrecargada de asuntos pendientes de decisión, y propende al logro de una tutela jurisdiccional verdaderamente eficaz, célere y ajena a formalidades innecesarias (...). Así, a través de mecanismos alternos al del proceso judicial, se logra el fin del Derecho, como lo es la paz social, en perfecta conjunción con el Poder Judicial, que es el que mantiene el monopolio de la tutela coactiva de los derechos y, por ende, de la ejecución forzosa de la sentencia (...). A esa óptica objetiva de los medios alternativos de solución de conflictos, ha de añadirse su óptica subjetiva, en el sentido de que dichos medios con inclusión del arbitraje, en tanto integran el sistema de justicia, se vinculan con el derecho a la tutela jurisdiccional eficaz que recoge el artículo 26 de la Constitución. En otras palabras, puede decirse que el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional eficaz entraña un derecho fundamental a la posibilidad de empleo de los medios alternativos de resolución de conflictos, entre ellos, evidentemente, el arbitraje (...)*” (Vid. Sentencia de esta Sala n.º 198/08).

En ese sentido, estableció a su vez que “(...) *los medios alternativos de solución de conflictos no sólo tiene como finalidad dirimir conflictos de una manera imparcial, autónoma e independiente, mediante un proceso contradictorio, sino que a través de ellos se producen sentencias que se convierten en cosa juzgada, -en el caso del arbitraje, el laudo arbitral- y, por tanto, es parte de la actividad jurisdiccional y del sistema de justicia, (...)*” (Vid. Sentencia de esta Sala n.º 1.139/00).

Asimismo, reconoció “(...) *los principios universalmente aceptados orientados a garantizar la sana operatividad de la institución arbitral, como lo son el de competencia obligatoria para las partes, aún y cuando se haya alegado la nulidad del negocio jurídico que contiene al compromiso arbitral; así como la facultad de los árbitros de pronunciarse sobre su propia competencia conforme a los artículos 7 y 25 de la Ley de Arbitraje Comercial venezolana (...)*” (Vid. Sentencias de esta Sala n.º 827/01 y de la Sala Político Administrativa n.º 5.249/05).

En tal sentido, el arbitraje no puede ser considerado como una institución ajena al logro de una tutela jurisdiccional verdaderamente eficaz, socialmente concebida, constitucionalmente reconocida, que responde a la voluntariedad o autonomía de la voluntad de las partes que deciden someterse a él para la resolución de controversias que puedan surgir de una relación jurídica contractual, lo que categóricamente ha sido

apuntado por esta Sala cuando señala que “(...) *el arbitraje, como medio alternativo de solución de conflictos, descansa sobre un pilar fundamental que es condición de fondo para la validez del acuerdo de arbitraje: el principio de autonomía de la voluntad. Así, no es posible que un sujeto de derecho sea sometido a un proceso arbitral si no ha expresado su consentimiento para ello, por lo que es siempre indispensable la previa manifestación expresa y por escrito de la voluntad de sometimiento a arbitraje (...)*” (Vid. Sentencia de esta Sala n.º 198/08)

Tales criterios jurisprudenciales, entre otros, pusieron 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. (Vid. Sentencia de la sala Constitucional n.º 1067/2010) por lo que si el contenido de algún precepto legal comienza a tornarse obsoleto en atención a nuestros postulados constitucionales o el mismo va en detrimento al espíritu, propósito y razón de la Constitución, en sintonía con la visión de no sacrificar la justicia por formalismos inútiles tal como lo dispone el artículo 257 de nuestra Carta Magna, en aras de enarbolar la más alta protección del estado social de derecho y de justicia, se activará por parte de los operadores de justicia su actividad interpretativa y creadora de jurisprudencia con la finalidad de adaptar dicho precepto legal a los nuevos supuestos de hecho que se vienen gestionando.

Conteste con el criterio jurisprudencial asentado *ut supra*, esta Sala extiende dicha obligación de protección constitucional a los árbitros en los casos que sometan a su conocimiento, al establecer que “(...) *resulta de aplicación extensiva a los árbitros el deber que tienen los jueces de asegurar la integridad de la Constitución en el ámbito de sus competencias y conforme a lo previsto en nuestra Carta Magna y en la ley, mediante el ejercicio del control difuso siempre que consideren que una norma jurídica de cualquier categoría (legal, sublegal), colidiere o es incompatible con alguna disposición constitucional, debiendo aplicar ésta con preferencia (ex artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela). Es por ello que los laudos arbitrales definitivamente firmes contentivos de alguna desaplicación por control difuso han de ser sometidos a la consulta obligatoria a que se refiere el artículo 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia (Vid. Sentencia de esta Sala N° 347/2018).(...*” (Vid. Sentencias de la Sala Político Administrativa. Nros. 250 del 2011; 266 del 2011; 877 del 2011 y 560 del 2012) (Vid. Sentencia de la Sala Constitucional n.º 702/2018).

Particularmente en los casos previstos en materia de arrendamiento, la Sala instituyó que “(...) *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.(...)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 (...)” (Vid. Sentencia de la Sala Constitucional. n.º 702 del 18/10/2018).*

En el caso particular, la sociedad mercantil Inmobiliaria Yerevan S.A., en base al acuerdo contractual válido y eficaz efectuado con el ciudadano Lorenzo Mario Paolino Novello, procedió a demandar arbitralmente el cumplimiento de contrato de local comercial ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas, el cual después de constituido por tres árbitros, activó su actividad protectora de estado social de derecho y de justicia, analizando e interpretando los criterios jurisprudenciales que al efecto han sido sentados por la Sala en la materia de arrendamiento, con el fin de enarbolar la tutela judicial efectiva y el debido proceso y desaplicar la prohibición contenida en el literal j del artículo 41 del Decreto-Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, por considerarlo inconstitucional para de ese modo decidir el fondo de la controversia planteada.

Tal desaplicación conllevó al conocimiento de esta Sala a la consulta obligatoria estipulada en el artículo 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, lo que comprendió un análisis acucioso de las normas constitucionales referentes al arbitraje en concordancia con los criterios jurisprudenciales esbozados sobre la materia de arrendamiento, resultando indefectible declarar **CONFORME A DERECHO** la desaplicación efectuada por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas, en el laudo arbitral dictado el 6 de febrero de 2015, en el expediente n.º CA01-A-2013-000013 (nomenclatura de dicho centro), del “(...) artículo 55 del Decreto Legislativo 602 mediante el cual se establece un ‘Régimen Transitorio de Protección a los Arrendatarios de Inmuebles Destinados al Desempeño de Actividades Comerciales, Industriales o de



*Producción*, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013 y (...) del artículo 41 literal j del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014”, con ocasión a demanda de arbitraje institucional por cumplimiento de contrato de arrendamiento de local comercial intentado por la sociedad mercantil Inmobiliaria Yerevan S.A., contra el ciudadano Lorenzo Mario Paolino Novello. Así se decide.

#### IV

#### DECISIÓN

Por las razones expuestas, esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia, en nombre de la República, por autoridad de la Ley, declara **CONFORME A DERECHO** la desaplicación efectuada por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas, en el laudo arbitral dictado el 6 de febrero de 2015, en el expediente n.º CA01-A-2013-000013 (nomenclatura de dicho centro), del “(...) artículo 55 del Decreto Legislativo 602 mediante el cual se establece un ‘Régimen Transitorio de Protección a los Arrendatarios de Inmuebles Destinados al Desempeño de Actividades Comerciales, Industriales o de Producción’, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013 y (...) del artículo 41 literal j del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014”, con ocasión a demanda de arbitraje institucional por cumplimiento de contrato de arrendamiento de local comercial intentado por la sociedad mercantil Inmobiliaria Yerevan S.A., contra el ciudadano Lorenzo Mario Paolino Novello.

Publíquese y regístrese. Archívese el expediente y remítase copia certificada de este fallo al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas. Cúmplase lo ordenado en este fallo.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los 27 días del mes de julio de dos mil veintitrés (2023). Años: **212** de la Independencia y **164** de la Federación.

La Presidenta,

GLADYS MARÍA GUTIÉRREZ ALVARADO

La Vicepresidenta,

LOURDES BENICIA SUÁREZ ANDERSON  
Ponente

Los magistrados,

LUIS FERNANDO DAMIANI BUSTILLOS