

MAGISTRADA PONENTE: BÁRBARA GABRIELA CÉSAR SIERO
Exp. Nro. 2022-0236

El Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui, con sede en Barcelona, remitió mediante el oficio Nro. 143-22 de fecha 17 de junio de 2022, recibido en esta Sala Político-Administrativa el día 11 de julio del mismo año, el expediente contentivo de la demanda por desalojo de un local comercial, incoada por la abogada Johanna Rincones Di Rocco (INPREABOGADO Nro. 66.548), actuando como apoderado judicial de los ciudadanos **ALI FAYAD HAMADE y TAAN FAYAD HAMADA** (cédula de identidad Nros. V- 11.553.282 y V- 16.380.504, respectivamente), contra el ciudadano **JOSÉ FRANCISCO SA MARTINS OLIVEIRA** (cédula de identidad Nro. 8.276.091), en su carácter de Administrador de la sociedad mercantil **LA VILLA DEL PAN C.A.**, inscrita en el Registro Mercantil Tercero del Estado Anzoátegui, en fecha 4 de noviembre de 2004, bajo el número 49, tomo A.69, en su condición de arrendatario.

Tal remisión se efectuó en atención al recurso de regulación de jurisdicción ejercido por la parte demandada contra la sentencia dictada el 10 de junio de 2022, mediante la cual el referido Tribunal declaró sin lugar la cuestión previa establecida en el ordinal 1º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, relativa a la falta de jurisdicción del Poder Judicial para conocer el presente asunto, conforme a lo previsto en los artículos 59 y 66 *eiusdem*.

El 20 de julio de 2022, se dio cuenta en Sala y se designó Ponente a la Magistrada Bárbara Gabriela César Siero, a los fines de decidir la regulación de jurisdicción.

Mediante diligencias consignadas 25 de enero y 23 de febrero de 2023, respectivamente, los apoderados judiciales de la parte demandante solicitaron se dicte sentencia.

Realizado el estudio del expediente, esta Alzada pasa a decidir, previas las consideraciones indicadas a continuación:

I
ANTECEDENTES

Mediante escrito consignado en fecha 11 de noviembre de 2021, el ciudadano Ali Fayad Hamade, antes identificado, asistido por el abogado Juan Edgardo Mejías Barrios (INPREABOGADO Nro. 122.633), interpuso ante la Unidad de Recepción y Distribución de Documentos (U.R.D.D.) de los Juzgados de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui, demanda

por desalojo de local comercial, contra la sociedad mercantil La Villa del Pan, C.A., antes identificada; demanda que fue admitida el 28 de marzo de 2022, posteriormente reformado el escrito libelar en fecha 4 de abril de 2022; exponiendo, entre otros aspectos, los siguientes:

Expresó que desde el 28 de noviembre de 2001 “(...) fecha en la cual adquir[ió] un inmueble donde funciona el Hotel Barcelona, ubicado en la Calle Freites y Avenida 5 de julio de la Ciudad de Barcelona, Municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, según consta en documento de compra venta registrado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Simón Bolívar del Estado Anzoátegui, bajo el N° 36, Folios 259 al 265, protocolo Primero, tomo 11, Cuarto Trimestre del año 2001, con un área aproximada de dos mil ciento veintinueve metros cuadrados (2.1029 M2), (...) Es el caso, que estaba en conocimiento que en la planta baja del prenombrado inmueble específicamente en el local comercial designado como local N° 6, con un área aproximadamente de ciento cincuenta y nueve metros cuadrados (159 M2), donde funcionaba una panadería que por el transcurso del tiempo y a fin de regularizar la relación arrendaticia con su presidente el ciudadano JOSÉ FRANCISCO SA MARTINS OLIVEIRA, titular de la cédula de identidad N° 8.276.091, fijándose los términos para que la relación arrendaticia fuese de lo más amena y respetuosa posible”. Alegó que “(...) A mediado, del año 2004, el prenombrado arrendatario le comunicó a [su] poderdante que tenía problemas con los impuestos que iba a cerrar esa sociedad mercantil y proceder a crear una nueva empresa, pero que no podía aparecer, por tal motivo fue creada la Sociedad Mercantil LA VILLA DEL PAN C.A., (RIF-31229297-0), cuyo cargo de Presidente y Vicepresidente lo ostentaban las ciudadanas ERLINDA MARÍA DA SILVA DE SA MARTINS Y MARÍA ARMINDA DA SILVA DE SA MARTINS, titulares de las cédulas de identidad Nros. 6.191.755 y 13.913.841 respectivamente, con quien [su] poderdante suscribió varios contratos de arrendamiento, siendo el último contrato de arrendamiento 01 de febrero de 2.011, con una duración de un año, es decir hasta el 01 de febrero 2012”. Mencionó que “(...) Posteriormente, el ciudadano JOSÉ FRANCISCO SA MARTINS OLIVEIRA, titular de la cédula de identidad N° 8.276.091, se presenta y señala que el suscribirá los futuros contratos de arrendamiento por cuanto está facultado para hacerlo colocando de manera arbitraria los contratos a título personal obviando a la Sociedad Mercantil LA VILLA DEL PAN C.A., y empiezan los problemas con los canon de arrendamientos, con las reparaciones del local es por ello que [su] mandante le suscribe el último contrato de arredramiento el 01 de febrero de 2015, con una duración de un año, es decir hasta el 01 de febrero 2016; informándole que no iba a volver a renovar el contrato de arrendamiento que procediera a gozar de la prorroga legal correspondiente de un año, por cuanto su relación arrendaticia había comenzado en él año 2012, de los cuales han transcurrido cuatro años y es de hacer

notar que en este caso no opera la tacita reconducción, tal como lo establece la Cláusula Novena. (...)" (Sic). (Mayúsculas y destacados del original, agregado de esta Sala).

Precisó que "(...) Por otro lado, el ciudadano JOSÉ FRANCISCO SA MARTINS OLIVEIRA, titular de la cedula de identidad N° 8.276.091, se ha negado a cancelar los cánones de arrendamiento desde el mes de julio de 2021 hasta la presente fecha, sin ninguna razón evidente, así como a entregar el local comercial antes identificado. Por tal motivo, en fecha 25 de octubre de 2021, proced[ió] con autorización de [su] mandante a entablar el procedimiento administrativo por ante la Superintendencia Nacional Para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), en busca de la mediación y solución de este problema, no llegando a ningún acuerdo por parte de los representantes de la referida sociedad mercantil. (...)" (Sic). (Mayúsculas y destacados del original).

Fundamentó la demanda y su reforma en los artículos 1.159 del Código Civil y 40, literales "a", "g", e "i" de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Manifestó, que "de los hechos y de los derechos explanados y las pruebas aportadas, solicitó se habilite el tiempo necesario, jurando la urgencia del caso se decrete MEDIDA NOMINADA DE SECUESTRO, sobre un bien inmueble constituido por un local comercial N° 6, con un área aproximada de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (159 M2), ubicado en la esquina de la Calle Freitas y Avenida 5 de Julio de la Ciudad de Barcelona Municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui en la planta baja donde funciona El Hotel Barcelona, ya que reúne los requisitos de ley para ser decretada (...)"

Igualmente solicitó: "(...) **PRIMERO:** Que ADMITA LA PRESENTE DEMANDA Y ORDENA LA CITACIÓN DE LOS DEMANDADOS, cumpliéndose las previsiones del Código de Procedimiento Civil y la Resolución N° 005-2020 de fecha 05-10-2020 dictada por la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia. **SEGUNDO:** Que declare CON LUGAR la presente demanda que por DESALOJO DE LOCAL COMERCIAL por las causales A y G del artículo 40 de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, es decir, por Falta de pago y por haberse vencido el contrato de arrendamiento intentada contra el ciudadano JOSÉ FRANCISCO SA MARTINS OLIVEIRA, titular de la cedula de identidad N° 8.276.091. **TERCERO:** Por efecto, de la declaratoria con lugar de la demanda debe declararse el desalojo del local comercial N 6, con un área aproximada de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (159 M2), libre de bienes y personas (...)" (Sic). (Mayúsculas y destacados del original).

Estimó la cuantía de la presente causa en la cantidad de ciento cincuenta mil bolívares Bs. 150.000,00, expresándola en la cantidad de siete millones quinientas mil unidades tributarias (7.500.000 UT).

El 8 de abril de 2022, se admitió la reforma de la demanda ordenándose el emplazamiento de la parte demandada y una vez verificado el cumplimiento de la respectiva citación, se abrió el lapso para la contestación de la demanda.

En fecha 9 de mayo de 2021, el ciudadano José Francisco Sa Martins Oliveira antes identificado, en su carácter de Administrador de la sociedad mercantil La Villa Del Pan, C.A., asistido por el abogado Reimundo Mejías La Rosa (INPREABOGADO Nro. 116.029), consignó escrito contentivo de cuestiones previas en el que alegó la falta de jurisdicción del Poder Judicial para conocer la presente causa, por considerar que “(...) *puesto que esta demanda, nunca debió ser admitida, por cuanto se demanda conjuntamente con solicitud de Medida de Secuestro, por tanto el TRIBUNAL NO TENÍA NI TIENE JURISDICCIÓN, por no haberse agotado la vía administrativa, antes de introducir la demanda, que lo fue el de Noviembre de 2021, sino que fue llevado simultáneamente (...)*”. (Mayúsculas del original).

A través de la sentencia dictada el 10 de junio de 2022, el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui, con sede en Barcelona, al que correspondió el conocimiento de la demanda previa distribución, declaró sin lugar la cuestión previa opuesta, luego de analizar el asunto sometido a su consideración, estableciendo lo siguiente:

“(...) Este Tribunal, a los fines de hacer el pronunciamiento respectivo destaca lo establecido en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, en su ordinal 1º, al cual establece lo siguiente:

(...)

De todo lo anteriormente mencionado, esta juzgadora concluye que el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, establece de manera precisa que se debe acudir a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), única y exclusivamente en caso de dudas o controversias entre las partes al momento de suscribir los contratos de arrendamiento, establecer los cánones de arrendamiento, o al momento de ejecutar medidas cautelares dictadas en procedimientos judiciales, dado lo anterior no existe norma alguna que fundamente de manera tácita que debe agotarse la vía administrativa (SUNDDE), para poder acudir con posterioridad a la vía judicial, como es el caso in comento versa sobre un Desalojo de Local Comercial, controversia

que puede llevarse a cabo sin necesidad de acudir a la vía administrativa.

Con fundamento a todo lo anterior, este administrador de Justicia declara Sin Lugar la cuestión previa opuesta por la parte demandada, lo cual se determinara de manera expresa, positiva y precisa en el dispositivo del presente fallo. Así se decide.

III

Por los razonamientos anteriormente expuestos éste Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara: UNICO: Sin Lugar la cuestión previa opuesta por la parte demandada. (...)". (Destacados y mayúsculas del original, agregados de esta Sala).

Posteriormente, por escrito de fecha 14 de junio de 2022, el ciudadano José Francisco Sa Martins Oliveira antes identificado, en su carácter de Administrador de la sociedad mercantil La Villa Del Pan, C.A., asistido por el abogado Reimundo Mejías La Rosa, ya identificado, interpuso recurso de regulación de jurisdicción contra la referida sentencia, en los siguientes términos:

Señaló que *"(...) mal puede decidir el Tribunal de Primera Instancia, que no existe norma alguna que fundamente de manera tácita, que debe agotarse la vía administrativa (SUNDEE), para poder acudir a la vía judicial, porque dicha norma si existe y esa es al Decreto Presidencial, Decreto N° 4477 de fecha 7 de abril de 2021, publicado en la Gaceta Oficial N° 42.142 de fecha 4 de junio de 2021, antes mencionado, que como ya se explicó, suspendió la causal de desalojo por falta de pago de canon y congeló los pagos de canon de arrendamiento, quedando taxativamente prohibido al órgano jurisdiccional tramitar procedimientos, por la causal del ordinal A, del ARTÍCULO 40 DE LA LEY REGULACIÓN DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL por cuanto estaban suspendidos, siendo que la pretensión de los demandantes es lograr el desalojo, alegando una falta de pagos que el demandando no estaba obligado a pagar durante la vigencia del decreto presidencial (...)"*.

Mediante oficio número 143-22 de fecha 17 de junio de 2022, recibido en esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia el día 11 de julio del mismo año, el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui, con sede en Barcelona, remitió el expediente contentivo de la presente demanda, a los fines

del pronunciamiento correspondiente al recurso de jurisdicción planteado por la parte demandada el 14 de junio de 2022, conforme a lo narrado en líneas precedentes.

II CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

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

Mediante sentencia de fecha 10 de junio de 2022 (folios 139 al 144 del expediente), el Juzgado remitente, declaró sin lugar la cuestión previa opuesta por la demandada, contenida en el ordinal 1º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, relativa a la falta de jurisdicción del Poder Judicial respecto de la Administración Pública y afirmó que el Poder Judicial tiene jurisdicción para conocer y decidir la demanda de desalojo de local comercial.

Determinado lo anterior, y a los fines del establecimiento del régimen jurídico aplicable al presente asunto, debe esta Sala señalar que los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, se destinan única y exclusivamente a uso comercial, por lo tanto, debe esta alzada remitirse al contenido 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), y aplicable al caso concreto, visto que la demanda fue interpuesta bajo su vigencia; normativa cuyos artículos 1 y 2 establecen:

“Artículo 1. El presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, 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 2. A los fines de la aplicación e interpretación del presente Decreto Ley, se entenderá por ‘inmuebles destinados al uso comercial’ aquellos en los cuales se desempeñen actividades comerciales o de prestación de servicios como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funciona (...).

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que constituyen inmuebles destinados al uso comercial los locales ubicados en centros comerciales, en edificaciones de viviendas u oficinas, o en edificaciones con fines turísticos, de uso médico asistencial distintos a consultorios, laboratorios o quirófanos, o educacional,

así como los que formaren parte, sin ser sólo depósitos, de un galpón o estacionamiento. Se presumirán además inmuebles destinados al uso comercial los quioscos, stands, y establecimientos similares, aun cuando éstos no se encuentren unidos de manera permanente al inmueble donde funcionan o se ubiquen en áreas de dominio público.”.

Visto que el objeto de la controversia de autos está constituido por unos inmuebles en el cual se desarrolla una actividad comercial, lo cual se desprende del contrato de arrendamiento y sus prórrogas, y determinado como ha sido el régimen jurídico aplicable al presente asunto, observa la Sala que el artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, establece el régimen competencial para el conocimiento de los procedimientos judiciales incoados en materia de arrendamientos de inmuebles comerciales.

El artículo 43 de la aludida Ley es del tenor siguiente:

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

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

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

En tal sentido, lo que se desprende en el presente caso es que la pretensión principal del demandante se circunscribe a lograr el desalojo de *“un inmueble de su exclusiva propiedad, ubicado en la planta baja del edificio Hotel Barcelona, de la Calle Freites y Avenida 5 de julio de la Ciudad de Barcelona, Municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, designado como local N° 6, con un área aproximadamente de ciento cincuenta y nueve metros cuadrados (159 M2)”*, dado en arrendamiento para uso comercial, tal como lo establecieron las partes en el *in fine* de la cláusula primera del

contrato de arrendamiento (ver folios 71 y vto. del expediente judicial). (Agregado de la Sala).

En consecuencia, estamos ante una causa de derecho común cuyo conocimiento y decisión correspondería a la jurisdicción civil ordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del citado Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial. (*Vid.*, sentencia de esta Sala Nro. 0800 del 12 de julio de 2017).

Con fundamento en las consideraciones precedentes, esta Sala declara **sin lugar** el recurso de Regulación de Jurisdicción ejercido por el ciudadano José Francisco Sa Martins Oliveira antes identificado, en su carácter de Administrador de la sociedad mercantil La Villa Del Pan C.A., determinándose que el **Poder Judicial tiene Jurisdicción**. En consecuencia, se confirma la sentencia dictada por el Tribunal Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui, con sede en Barcelona, en fecha 10 de junio de 2022, al cual se ordena remitir el expediente para que la causa continúe su curso de Ley. Así se declara. (*Vid.*, entre otras, sentencia de esta Sala número 00772 del 26 de julio de 2016).

No obstante a lo anterior, en fecha 7 de abril de 2021, el Presidente de la República, dictó el Decreto Nro. 4.577, publicado en la Gaceta Oficial Nro. 42.101 el 7 de abril de 2021, que establece lo siguiente:

“Artículo 1º. Se suspende por un lapso de seis (06) meses el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal, a fin de aliviar la situación económica de los arrendatarios y arrendatarias por efecto de la pandemia mundial del coronavirus COVID-19. En el plazo previsto en este artículo no resultará exigible al arrendatario o arrendataria el pago de los cánones de arrendamiento que correspondan, ni los cánones vencidos a la fecha aún no pagados, ni otros conceptos pecuniarios acordados en los respectivos contratos de arrendamiento inmobiliario.

Artículo 2º. Por un lapso de hasta seis (6) meses, contados a partir de la publicación de este Decreto en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, se suspende la aplicación del artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Por el mismo periodo, se suspende la aplicación de la causal de desalojo establecida en el literal “a” del artículo 40 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Artículo 3º. Las partes de los respectivos contratos de arrendamiento podrán acordar, mediante consenso, términos

especiales de la relación arrendaticia en el plazo a que refiere este Decreto a los fines de adaptarla a la suspensión de pagos; para lo cual podrán fijar los parámetros de reestructuración de pagos o refinanciamiento que correspondan. En ningún caso, podrá obligarse al arrendatario o arrendataria a pagar el monto íntegro de los cánones y demás conceptos acumulados de manera inmediata al término del plazo de suspensión. Si las partes no alcanzaren un acuerdo acerca de la reestructuración de pagos o el refinanciamiento del contrato de arrendamiento, someterán sus diferencias a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda 4 (SUNAVI), en el caso de los inmuebles destinados a uso como vivienda principal, y a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) cuando se trate de inmuebles comerciales, para dirimir estos conflictos y en caso de ser necesario intermediaran en el establecimiento de las nuevas condiciones que temporalmente aplicaran para las partes.

Artículo 4º. *Los Ministerios del Poder Popular: para Hábitat y Vivienda, y de Comercio Nacional, según corresponda en función de sus competencias materiales, quedan facultados para desarrollar el contenido de este Decreto.*

Artículo 5º. *La suspensión a que se refiere este Decreto será desaplicada en aquellos casos de reinicio de la actividad comercial, con anterioridad al término máximo previsto en este Decreto; así como a los establecimientos comerciales que por la naturaleza de su actividad y de conformidad con los lineamientos impartidos por el Ejecutivo Nacional, se encuentren operando o prestando servicio activo. El Ministerio del Poder Popular de Comercio Nacional establecerá mediante Resolución los términos con base a los cuales procederá la desaplicación excepcional a que se refiere este artículo.*

Artículo 6º. *El Ejecutivo Nacional por órgano de la Vicepresidencia Sectorial de Economía podrá evaluar con los arrendatarios y arrendadores, debidamente organizados, mecanismos que propendan al sostenimiento del equilibrio económico, garantizando la justicia social y velando por el bienestar de los venezolanos y venezolanas ante la afectación por la pandemia mundial del coronavirus COVID-19.*

Artículo 7º. *El Vicepresidente Sectorial de Economía queda encargado de la ejecución de este Decreto.*

Artículo 8º. *Este Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela”.*

Mediante el referido Decreto a consecuencia de los efectos de la Pandemia producida por el virus Covid-19, se establece que se suspende por un lapso de seis (6) meses el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial, asimismo, por el mismo período se suspende la aplicación de la causal de desalojo

establecida en el literal “a” del artículo 40 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

En tal sentido, aprecia la Sala, que lo alegado por la parte accionante se basa en la falta de pago por parte del arrendatario desde abril de 2021, fecha para la cual estaba en vigencia el referido Decreto.

Igualmente se constata, que el demandado fundamenta la ausencia de pagos por encontrarse protegido y estando en vigencia el aludido Decreto Presidencial. No obstante, considera la Sala que tal circunstancia corresponde un aspecto de fondo que debe ser resuelto por el Juez de la causa a través de un debate probatorio. Así se decide.

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

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

Ello así y, visto que los artículos 38 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y 3 de la Resolución en comento, consagran la posibilidad de practicar las citaciones y notificaciones por correo electrónico o cualquier otro medio que utilice tecnologías de la información y la comunicación, este Máximo Tribunal con miras a procurar la mejora continua del servicio de administración de justicia, ordena efectuar un análisis de las actas que conforman el expediente de la causa, a los efectos de determinar si las partes cuentan o no con los medios telemáticos suficientes para hacer efectiva dicha actuación procesal y, de ser el caso, proceder a practicar las notificaciones a las que haya lugar por medios electrónicos; en el entendido de que la falta de indicación en autos de algunos de los elementos digitales previamente señalados, dará lugar a que se practique la notificación conforme a lo establecido en el artículo 5 de la aludida Resolución y en las leyes. Así se decide.

III DECISIÓN

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

1.- **SIN LUGAR** el recurso de regulación de jurisdicción ejercido por el ciudadano **JOSÉ FRANCISCO SA MARTINS OLIVEIRA** antes identificado, en su carácter de Administrador de la sociedad mercantil **LA VILLA DEL PAN C.A.**, contra la sentencia dictada por el Tribunal Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui, con sede en Barcelona el 10 de junio de 2022.

2.- Que el **PODER JUDICIAL TIENE JURISDICCIÓN** para conocer y decidir la demanda por desalojo de un inmueble para uso comercial incoada por los ciudadanos **ALI FAYAD HAMADE** y **TAAN FAYAD HAMADA** contra el ciudadano **JOSÉ FRANCISCO SA MARTINS OLIVEIRA**, en su carácter de Administrador de la sociedad mercantil **LA VILLA DEL PAN C.A.**

3.- En consecuencia, se **CONFIRMA** en los términos expuestos, la decisión dictada por el Tribunal Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui, con sede en Barcelona.

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

Publíquese, regístrese y comuníquese. Devuélvase el expediente al Tribunal remitente. 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 cinco (5) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023). Años 213º de la Independencia y 164º de la Federación.

El Presidente,
**MALAQUÍAS GIL
RODRÍGUEZ**