



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
EN SU NOMBRE

**EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**

**SALA DE CASACIÓN CIVIL**

**Exp. AA20-C-2023-000282**

**Magistrado Ponente: JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ PARRA**

En el juicio por interdicto de despojo, intentado ante el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del estado Bolivariano de Nueva Esparta, por el ciudadano **ALEJANDRO JOSÉ DEL ROSSO PÉREZ**, titular de la cédula de identidad número V- 11.306.382, representado judicialmente por el abogado Luis Gabriel Romero Gavidia, Labib Tayjan Y., Alfredo Jiménez Casanova y José Miguel Lombardo, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado (I.P.S.A.) bajo los números 123.371, 173.999, 133.191, 31.696 y 66.541, respectivamente, contra el ciudadano **MARCO EDUARDO FIGUEROA BERMÚDEZ**, titular de la cédula de identidad número V-13.870.002, sin representación judicial acreditada en autos; el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil, del

Tránsito y Marítimo de la citada circunscripción judicial, conociendo en apelación, dictó sentencia en fecha 17 de marzo de 2023, mediante la cual declaró sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante; confirmó la decisión del *a quo* que declaró inadmisibile la demanda. No hubo condenatoria en costas.

El 22 de Marzo de 2023, la parte actora plenamente identificado en autos, anunció recurso de casación en contra de la sentencia previamente señalada.

El 3 de abril de 2023, el juez de segundo grado de jurisdicción admitió el recurso anunciado, ordenando la remisión del expediente a esta Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia.

Cumplidas las formalidades legales, pasa la Sala a dictar su decisión bajo la ponencia del Magistrado quien con tal carácter la suscribe, y lo hace bajo las siguientes consideraciones:

### **CASACIÓN DE OFICIO**

En resguardo del legítimo derecho que tienen las partes a la defensa y al libre acceso a los órganos de administración de justicia para ejercer el derecho a la tutela efectiva

de los mismos y el de petición, consagrado en los artículos 49, numeral 1º, 26 y 51 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, esta Sala ejerce la facultad prevista en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, que le permite casar de oficio el fallo recurrido, con base en las infracciones de orden público que ella encontrare, aunque no se las hubiere denunciado. A tal efecto observa:

La doctrina pacífica y reiterada de este Alto Tribunal ha sido tradicionalmente exigente en lo que respecta a la observancia de los trámites esenciales del procedimiento. El principio de legalidad de las formas procesales, salvo las situaciones de excepción previstas en la ley, caracterizan el procedimiento civil ordinario, es decir, no es relajable por las partes, pues su estructura, secuencia y desarrollo está establecida en la ley.

Asimismo, ha establecido de forma reiterada que tampoco “es potestativo de los tribunales subvertir las reglas legales con que el legislador ha revestido la tramitación de los juicios, pues su estricta observancia es materia íntimamente ligada al orden público... (Sentencia de fecha 19 de julio de 1999, caso: *Antonio Yesares Pérez c/ Agropecuaria el Venao C.A.*).

Pues bien, el derecho a la defensa está indisolublemente ligado a las condiciones de modo, tiempo y espacio fijados en la ley para su ejercicio. Las formas procesales no son caprichosas, ni persiguen entorpecer el procedimiento en detrimento de

las partes; por el contrario, una de sus finalidades es garantizar el ejercicio eficaz del referido derecho.

En tal sentido, la indefensión debe ser imputable al juez por haber quebrantado u omitido una forma procesal, lo que debe ser alegado en las instancias y deben ser agotados todos los recursos, salvo que esté interesado el orden público, como es el caso de la subversión de los trámites procesales.

La casación de hoy es un medio idóneo para la defensa de los derechos fundamentales, y en consecuencia, independientemente de que se haya o no invocado en la casación, tiene la Sala el deber de analizar si se han adulterado o no las garantías, los derechos fundamentales, los valores y principios Constitucionales, éstos últimos positivizados, para aún de oficio casar, si fuere procedente el fallo recurrido, porque el Magistrado de la Casación, como cualquier otro, está vinculado directamente con la Constitución tratándose de derechos constitucionales, para asegurar su vigencia y goce efectivos, debiendo aplicar oficiosamente la correspondiente norma constitucional, aún si, en la formalización o en la impugnación a la formalización, no se haya invocado en forma expresa.

No se trata de la eliminación de los requisitos de forma o de fondo del recurso, o de su naturaleza extraordinaria, sistémica, nomofiláctica y dispositiva, sino de un viraje radical, a causa de un nuevo orden constitucional, para que el Juez de Casación se vincule

con la protección de las garantías y derechos fundamentales, inclusive, oficiosamente o, a partir de los quebrantamientos delatados o de la defensa de los postulados de la recurrida, así éstos pequen por defectos de técnica.

Precisado lo anterior, la Sala en sentencia de fecha 15 de marzo de 2005 (caso: *Henry Enrique Cohens Adens c/ Horacio Estévez Orihuela*) dejó sentado que las normas procesales regulan los actos de parte y del juez que componen el juicio, así como la estructura formal que deben reunir éstos, con inclusión de la sentencia; y algunas de ellas también controlan el juzgamiento del sentenciador en la decisión de la controversia.

Ahora bien con el objeto de conciliar una recta y sana aplicación en la administración de justicia, la Sala procede, a obviar las denuncias articuladas en el presente recurso de casación y hacer uso de la referida facultad establecida en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil.

En el caso sometido a consideración la sentencia recurrida basó su decisión en una cuestión jurídica previa, relativa a la inadmisibilidad de la demanda de conformidad con los artículos 4 y 5 Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitrarias de Viviendas, por cuanto antes de interponer la acción por vía judicial la misma ha debido agotar la vía administrativa ante la entidad correspondiente.

Ahora bien, a fin de dilucidar mejor el presente tema, se hace necesario transcribir el contenido los artículos los artículos 1, 2, 4 y 5 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas:

**“Artículo 1.-** El presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley tiene por objeto la protección de las arrendatarias y arrendatarios, comodatarios y ocupantes o usufructuarios de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, así como las y los adquirientes de viviendas nuevas o en el mercado secundario, contra medidas administrativas o judiciales mediante las cuales se pretenda interrumpir o cesar la posesión legítima que ejercieren, o cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda.

**Artículo 2.-** Serán objeto de protección especial, mediante la aplicación del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, las personas naturales y sus grupos familiares que ocupen inmuebles destinados a vivienda principal en calidad de arrendatarias o arrendatarios, comodatarios o comodatarias, así como aquellas personas que ocupen de manera legítima dichos inmuebles como vivienda principal.

El presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley deberá aplicarse además en protección de las adquirientes y los adquirientes de viviendas nuevas o en el mercado secundario, cuando sobre dichos inmuebles, destinados a vivienda principal, se hubiere constituido garantía real, siendo susceptible de ejecución judicial que comporte la pérdida de la posesión o tenencia.

**Artículo 4.-** A partir de la publicación del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, no podrá procederse a la ejecución de desalojos forzosos o a la desocupación de viviendas mediante coacción o constreñimiento contra los sujetos objeto de protección indicados en este Decreto Ley, sin el cumplimiento previo de los procedimientos especiales establecidos, para tales efectos, en el presente Decreto-Ley.

Los procesos judiciales o administrativos en curso para la entrada en vigencia de este Decreto-Ley, independientemente de su estado o grado, deberán ser suspendidos por la respectiva autoridad que conozca de los mismos, hasta tanto las partes acrediten haber cumplido el procedimiento especial previsto en este Decreto-Ley, luego de lo cual, y según las resultas obtenidas, tales procesos continuarán su curso.

Procedimiento previo a las demandas

**Artículo 5.-** Previo al ejercicio de cualquier otra acción judicial o administrativa que pudiera derivar en una decisión cuya práctica material

comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda principal, en perjuicio de los sujetos protegidos por este Decreto Ley, deberá tramitarse por ante el ministerio con competencia en materia de hábitat y vivienda, el procedimiento descrito en los artículos subsiguientes.”

Las referidas normas, recogen la voluntad del Ejecutivo Nacional de proteger el hogar y la familia, de cualquier actuación administrativa en la cual se pretenda la pérdida sobre los inmuebles destinados a vivienda principal. Desprendiéndose de las referidas normas, que la aplicación del decreto Ley, será sobre aquellos inmuebles destinados a vivienda que sean ocupadas de manera legítima, entendida esta en el sentido que la ocupación no se halle en el supuesto de invasión u otro delito contra la propiedad.

Ante tal planteamiento, se estima necesario dejar sentado lo alegado por la parte actora en su escrito de demanda:

“...Lo cierto del caso ciudadana Juez es que aproximadamente en fecha 15 de Septiembre del año 2019, acudí hasta mi apartamento, percatándome que mis llaves no daban acceso ni abrían la puerta que resguarda las maquinas de aire acondicionado, así como la puerta de acceso desde las escaleras hasta el pasillo de circulación, en virtud de ello procedí con un cerrajero a acudir a las puertas del inmueble, no obstante al estar en el sitio con el técnico respectivo este me manifestó que las llaves en cuestión no abrían las puertas por cuanto no correspondían a la combinación de los cilindros empotrados en las mismas, por lo que le solicite la apertura de las puertas y el mismo se negó a pesar de ser el propietario del inmueble manifestándome que es una situación irregular, en virtud de ello nos retiramos del sitio en cuestión. Visto lo delicado de esta situación y en aras de evitar inconvenientes legales de mayor magnitud, procedí a solicitar urgentemente una Inspección Judicial Extra Litem con el Juzgado Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Maneiro de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Nueva Esparta, la cual fue evacuada en fecha 17 de Octubre del año 2019, y se

dejó constancia con fijación fotográfica de la presencia de un ciudadano de nombre **MARCO EDUARDO FIGUEROA BERMUDEZ**, quien quedó identificado con la cédula de identidad N° V- 13.870.002, QUIEN PUSO DE MANIFIESTO UN SUPUESTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VACACIONAL, firmado por una persona que no es el propietario y suscrito de manera privada, así mismo en la evacuación de esta Inspección Judicial, **se dejó (sic) expresa constancia que para el momento de la practica in situ, este ciudadano se encontraba cambiando las cerraduras del inmueble, constituyéndose la comisión flagrante de un delito como lo es el de invasión previsto y sancionado en el artículo 471-A del Código Penal, es por ello que en la solicitud de Inspección Judicial se solicito el apovo y colaboración de dos (2) funcionarios de la Policía Municipal de Maneiro pero lastimosamente no acudieron al llamado del Tribunal...**” (Negrilla y subrayado del texto). (Mayúscula de la Sala).

De la precedente transcripción se evidencia que la parte actora intenta una acción interdictal de despojo debido a que el ciudadano Marco Eduardo Figueroa Bermúdez ingresó en el inmueble de su propiedad sin su consentimiento señalando haber celebrado un contrato de arrendamiento vacacional con una persona distinta al propietario.

Al respecto, la Sala se permite transcribir la parte pertinente del texto de la recurrida, en la cual se expresó lo siguiente:

“... V.- **MOTIVACIONES PARA DECIDIR.**-  
(...Omissis...)

El artículo 3° indica que el Decreto será aplicado frente a cualquier actuación administrativa o decisión judicial que comporte la pérdida de la posesión o tenencia del inmueble destinado a vivienda principal. Nuevamente se reitera que la protección tiene lugar frente a una medida cuya práctica material implique desposesión o desalojo del inmueble que sirve de lugar de vivienda familiar.

En el caso sub examine, si bien es cierto que se interpuso una demanda de Acción Interdictal por despojo, regulados tanto por el Código Civil como por el Código de Procedimiento Civil, no menos cierto es, que es uno de los juicios en el cual pudieran derivar en una decisión cuya práctica material comporte pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda principal, y que en el caso, de ser procedente la pretensión, su ejecución devendría en una inminente desposesión material del bien mueble objeto de la demanda; pues admitir lo contrario equivale a desconocer el empeño del Estado resolver el problema habitacional en Venezuela, propósito al cual se adosa el referido Decreto, el cual busca garantizarle a todos los y las habitantes el respeto y la protección del hogar, la familia, la seguridad personal, la salud física y mental, que implican el derecho a no ser desalojados arbitrariamente; y establecer procedimientos especiales para garantizar que los desalojos forzosos se hagan previa garantía del derecho a la defensa y acompañado de una política de protección de las familias y las personas en el acceso a la vivienda, tal y como lo señala su exposición de motivos.

Por tanto, el Juzgado "a-quo" no incurrió en errónea interpretación e infracción de la Ley, en el auto dictado el 10 de Febrero (sic) de 2020, ya que por imperativo legal, contenido en los artículos 4 y 5 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, se debe cumplir con el procedimiento administrativo previo a las demandas por ante el Ministerio con competencia en materia de hábitat y vivienda Así se decide.

Decidido como ha sido la inadmisión de la presente causa a que hace referencia el artículo 4 en concordancia con el artículo 5 ejusdem; En consecuencia, estando ajustado a derecho el auto dictado el 10 de Febrero (sic) de 2020, por el Tribunal "a-quo", la apelación interpuesta por el Abogado LUIS GABRIEL ROMERO GAVIDIA, en su condición de apoderado judicial del Ciudadano ALEJANDRO JOSE DEL ROSSO PEREZ, no puede prosperar, **Y ASI SE DECIDE.**

#### **VI.-DISPOSITIVA**

En fuerza de las consideraciones precedentemente expuestas, éste Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Nueva Esparta, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la ley, declara:

**PRIMERO:** SIN LUGAR el recurso de apelación ejercido por parte demandante, en contra de la decisión dictada en fecha 10 de Febrero (sic) de 2020, por el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del estado Bolivariano de Nueva Esparta, en el juicio de ACCION INTERDICTAL DE DESPOJO, intentado por el Ciudadano ALEJANDRO JOSE DEL ROSSO PEREZ, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N' 11.306.382, debidamente asistido por el Abogado LUIS GABRIEL RIOMERO GAVIDIA, contra el ciudadano MARCO EDUARDO FIGUEROA **SEGUNDO:** Se CONFIRMA la decisión

dictada en fecha 10 de Febrero de 2020, por el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del estado Bolivariano de Nueva Esparta...”.

En sintonía con lo expuesto, se evidencia de la sentencia recurrida que el juez de alzada señaló que el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, será aplicado frente a cualquier actuación administrativa o judicial que signifique la pérdida de un inmueble que sea destinado a vivienda principal, léase bien, pérdida de un inmueble destinado a vivienda principal, es decir, que implique el desalojo de un espacio que se utiliza de vivienda familiar.

En relación con la aplicación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia mediante sentencia número 1.763, de fecha 17 de diciembre de 2012, estableció que:

“...En atención a lo expuesto, considera esta Sala que el Juzgado de Municipio al presumir una presunta relación contractual entre las partes y aplicar, en consecuencia, el Decreto antes mencionado y la Ley para la Regulación y Control de Arrendamientos de Viviendas, y declarar la inadmisibilidad de la demanda, le cercenó a la parte actora, y hoy solicitante de la revisión, la posibilidad de exponer sus alegatos y defensas en un juicio justo.

Asimismo, se desprende del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitrarias de Viviendas, específicamente de su artículo 1, que la aplicación del mismo versa sobre inmuebles destinados a vivienda que sean ocupadas de manera legítima, entendida esta legitimidad en el sentido de que la ocupación no se halle en el supuesto de invasión u otro delito contra la propiedad...”.

Asimismo, en sentencia N° 175 de fecha 17 de abril de 2013 esta Sala de Casación Civil, regula la posesión a la que refiere el instrumento legal haciendo una interpretación de los artículos 1°, 2, 5 y 12 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, estableciendo:

“...el objeto de la Ley, respecto del cual se especificó la obligación de protección a las arrendatarias y arrendatarios, comodatarios, ocupantes y usufructuarios de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, contra medidas preventivas o ejecutivas que pretendan interrumpir o cesar la posesión legítima que ejercieren tales sujetos, o cuya práctica comporte la pérdida de la posesión o tenencia del inmueble. Sobre este particular, la Sala dejó claro que **el mencionado Decreto Ley se aplica sólo respecto del inmueble que sirve de vivienda principal para el grupo familiar, el cual es objeto de protección contra las medidas administrativas o judiciales que impliquen su desposesión o desalojo.**

Al respecto de esta última condición, es decir que se trate del inmueble en el que habita el grupo familiar, nótese que el referido Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley está dirigido expresamente al inmueble que ocupan las personas naturales y sus grupos familiares en calidad de vivienda principal (artículo 2° eiusdem). Ciertamente, de la exposición de motivos del citado cuerpo legal se constata las múltiples referencias a esta noción, por ejemplo: “las familias que ocupan las viviendas”, “las familias que habitan durante largos períodos en una vivienda”, “políticas de protección a la familia y las personas en el acceso a la vivienda”. Por lo tanto, es el propósito del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley dar protección a los sujetos comprendidos en la Ley que habitan en el inmueble que constituye su vivienda familiar.

Por otra parte, en relación con la posesión que merece objeto de protección por parte de este nuevo cuerpo Legal, esta Sala considera importante advertir que la posesión, tenencia u ocupación a que se refiere la ley debe de ser lícita, es decir, tuteladas por el derecho...”

De dicha interpretación claramente se desprende que el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, se aplica a los casos en que se refieran a vivienda principal, es decir, no aplica a los arrendamientos que sean distintos a estos, tal y como se plantea en el presente caso pues, dicho inmueble se

arrendó para uso vacacional, además de aplicarse el mencionado decreto en los casos de posesión legítima, lo cual no ocurre en el caso de autos.

Con base en los precedentes razonamientos, no cabe duda para esta Sala, que el tribunal de la recurrida incurrió en el quebrantamiento de formas procesales, al limitarse a declarar la inadmisibilidad de la acción intentada, con fundamento en que antes de intentar una acción judicial se debe acudir previamente a la vía administrativa ante el Ministerio correspondiente, todo de conformidad con los artículos 4 y 5 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, pues en el caso de autos no se evidencia el supuesto de hecho previsto en la norma para que aplique el procedimiento administrativo previo, en virtud de que el mismo trata de un interdicto de despojo que presupone una posesión ilegítima o ilegal.

En virtud de lo anterior, esta Sala en pro de restablecer el orden jurídico infringido y garantizar el derecho a la defensa, al debido proceso y la tutela judicial efectiva del accionante, procede con fundamento en la infracción detectada de los artículos 12, 15, 206 y 208 del Código de Procedimiento Civil y 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, a casar de oficio, y en consecuencia, anula todo lo actuado, y repone la causa al estado admisión de la demanda. Así se decide.

## **DECISIÓN**

Por los razonamientos antes expuestos, este Tribunal Supremo de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela por autoridad de la ley, **CASA DE OFICIO** la decisión dictada en fecha 17 de marzo de 2023 por el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del estado Bolivariano de Nueva Esparta. En consecuencia, se decreta la **NULIDAD** del fallo recurrido y **SE REPONE** la causa la causa al estado de admisión de la demanda.

Queda de esta manera **CASADA** la sentencia impugnada.

No ha lugar la condenatoria en costas del recurso, dada la naturaleza del dispositivo del presente fallo.

Publíquese y regístrese. Remítase el expediente al Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del estado Bolivariano de Nueva Esparta. Particípese de dicha remisión al juzgado de origen ya mencionado, como lo prevé el artículo 326 del Código de Procedimiento Civil.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho de la Sala de Casación Civil, del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los primer (1) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024). Años: 213° de la Independencia y 165° de la Federación.

Presidente de la Sala,

---

HENRY JOSÉ TIMAURE TAPIA

Vice-presidente-Ponente,

---

JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ PARRA

Magistrada,

---

CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS

Secretario,

---

PEDRO RAFAEL VENERO DABOIN

**Exp. AA20-C-2023-000282.**

**Nota:** publicada en su fecha a las

Secretario