

**Magistrado Ponente: JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ PARRA**

En el juicio por desalojo de local comercial ante el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por los ciudadanos **NICOLA IANNUZZI FEDERICI, BENEDETTO IANNUZZI FEDERECI, ELIO ANTONIO IANNUZZI FEDERICI y GIUSEPPINA IANNUZZI DE CIANCI**, titulares de la cédula de identidad Nros. E-798.134, E-764.672, V-11.026.646 y E-761.395, en el mismo orden, asistido por los abogados Ninoska Adrián Ortiz y José Joaquín Espinoza, inscritos en el Instituto de Previsión Social del abogado bajo los Nros. 54.258 y 53.217, respectivamente, contra la sociedad mercantil **MECÁNICA INDUSTRIAL DE PRECISIÓN HOVER, C.A.**, inscrita ante el Registro Mercantil del Distrito Federal y estado Miranda, en fecha 4 de enero de 1973, bajo el Nro. 4, Tomo 5-A-73, modificada en fecha 22 de noviembre de 1991, asentada bajo el Nro. 74, Tomo 86-A SDO, cuya última modificación quedó registrada en fecha 16 de julio de 2010, bajo el Nro. 25, Tomo 198 -A SDO, representada por la ciudadana Patricia Vásquez, y judicialmente por la abogada Paola Andrea Clerc Lecaros inscrita en el Instituto de Previsión Social del abogado bajo el Nro. 76.572, el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la misma Circunscripción Judicial, dictó sentencia en fecha 10 de noviembre de 2023, mediante la cual declaró inadmisibile la demanda de desalojo por inepta acumulación de pretensiones, nula la decisión del *a-quo* que declaró improcedente la demanda, nula la aclaratoria de fecha 7 de marzo de 2023. No hubo pronunciamiento con respecto a las costas.

La parte demandante en fecha 20 de febrero de 2024, anunció recurso de casación, el cual fue admitido por el juez de la recurrida el día 23 de febrero de 2024.

Se dio cuenta del expediente ante la Sala en fecha 5 de abril de 2024, designándose ponente el 8 de mayo de 2024, al Magistrado **Dr. José Luis Gutiérrez Parra**.

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:

**PUNTO PREVIO**

**De la sentencia recurrida la Sala observa que el juez fundamentó su decisión en una cuestión jurídica previa, relativa a la inadmisibilidad de la demanda, expresando los siguientes fundamentos:**

“...En razón del artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, el cual establece que el tribunal admitirá la demanda “si no es contraria al orden público, a las buenas costumbres o a alguna disposición expresa de la Ley”, y que lo contrario se deberá negar su admisión expresando los motivos de su negativa; como bien sabemos, para que se configure la admisión de la demanda, la misma debe cumplir con una serie de requisitos procedimentales y de forma establecidos por la norma adjetiva civil, los cuales abarcan un abanico de condiciones, que van desde el lugar y modo de introducir la demanda hasta la forma en la cual se presenten las pretensiones del actor; el incumplimiento de alguna de estas disposiciones acarrea la inadmisibilidad de la demanda propuesta.

En el caso que nos ocupa, la inadmisibilidad por inepta acumulación de pretensiones se constituye como una barrera procedimental cuya finalidad es equiparable a una depuración de la demanda, pues evita la sustanciación de diferentes procedimientos que puedan ser excluyentes entre sí, conservando la posibilidad de intentar nuevamente la demanda bajo los parámetros procedimentales adecuados. Si bien es cierto, se puede demandar en un mismo libelo varias pretensiones, estas deben ser similares entre ellas, pues la acumulación de diferentes pretensiones discordes entre ambas, hace que el libelo fallezca aún antes de la sustanciación, en otras palabras, que la tramitación de la demanda sea irrealizable. De modo que, resulta un requisito de procedibilidad de la demanda que la misma comprenda pretensiones que no sean excluyentes, sino que, por el contrario, sean uniformes procesalmente hablando.

En efecto, al aplicar la norma adjetiva y el criterio tanto doctrinal como jurisprudencial al caso de marras, encuentra esta Sentenciadora que tales supuestos se ajustan al caso bajo análisis, pues como se dejó establecido con anterioridad, los reclamantes en su escrito libelar solicitaron: el desalojo de los locales 1 y 2, un (1) apartamento y dos (2) puestos de estacionamiento del Edificio ROSA, situado en la Avenida Las Palmas con Tercera Transversal, de la Urbanización Boleíta Sur, municipio Sucre del estado Miranda, en segundo lugar, solicitaron, el pago por vía subsidiaria de los cánones de arrendamiento insolutos, y en tercer lugar, el pago de los intereses moratorios ocasionados por los meses adeudados; observando este el Tribunal, que dichas pretensiones no pueden ser acumuladas entre sí, toda vez que, la ley especial que rige la materia sobre la cual se fundamentó la presente acción es clara, al determinar los casos bajo los cuales es procedente el desalojo, y que al invocar la falta de pago como causal de desalojo, la misma es explícita al señalar que el fin de la norma invocada, conlleva a la entrega material del inmueble objeto de la demanda, sin que conjuntamente a ello, pudiese existir el pago de los cánones de arrendamiento.

Por lo que, al solicitar la vía subsidiaria del pago de los cánones de arrendamiento insolutos, conllevaría a determinar que el fin de los demandantes no es simplemente la entrega material del inmueble, sino que, a su vez, buscan el cumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, siendo que el primero se rige por el trámite del procedimiento ordinario y la segunda acción de desalojo de inmuebles comerciales, es tramitado conforme a las disposiciones contenidas en el procedimiento oral, tal y como lo establece la Ley especial que rige la materia, por lo que, al

proponer conjuntamente tales pedimentos se evidencia la existencia de una disparidad entre cada procedimiento, al excluirse entre sí, resultando evidente, que en el caso que nos ocupa se materializó una inepta acumulación de pretensiones, de conformidad con lo establecido en el artículo 78 del Código de Procedimiento Civil.

En este sentido, tal y como fue planteado en líneas precedentes, el juez como director del proceso está facultado para inadmitir una demanda, cuando en ella se acumulen pretensiones cuyos procedimientos sean incompatibles entre sí, tal y como es el caso que nos ocupa, al no haber duda alguna, que en la presente causa se efectuó una indebida o inepta acumulación de pretensiones, conforme lo establecido en los artículos 78 del Código de Procedimiento Civil.

En consecuencia, este Tribunal debe declarar INADMISIBLE la presente demanda, declarándose nula la decisión dictada por el Tribunal Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, de fecha 27 de febrero de 2023 y su aclaratoria dictada el 07 de marzo de 2023, así como todo lo actuado en juicio. Así se decide.

-VII-

Por todos los razonamientos anteriormente expuestos, este Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, administrando Justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara:

PRIMERO: INADMISIBLE, la demanda de desalojo incoada por los ciudadanos NICOLA IANNUZZI FEDERICI, BENEDETTO IANUZZI FEDERICI, respectivamente, y la ciudadana GIUSEPPINA IANNUZZI DE CIANCI, quien actúa en nombre propio y en representación del ciudadano ELIO ANTONIO IANNUZZI FEDERICI, sometido bajo el régimen de tutela, asistidos por la abogada NINOSKA ADRIÁN ORTIZ, contra la sociedad mercantil MECÁNICA INDUSTRIAL DE PRECISIÓN HOVER C.A., en la persona de su representante, ciudadana PATRICIA VÁSQUEZ, todos plenamente identificados en el presente fallo, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por ambas partes, en fecha 26 de octubre de 2018, autenticado ante la Notaría Pública Quinta del Municipio Sucre, del Estado (sic) Miranda, anotado bajo el N° 30, Tomo 95, folios 93 al 97, de los libros de autenticaciones de dicha notaría.

SEGUNDO: se declara NULA la decisión de fecha 27 de febrero de 2023 y su aclaratoria dictada el 07 de marzo de 2023, por el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de esa misma Circunscripción Judicial, así como todo lo actuado en el juicio.

TERCERO: NO HAY PRONUNCIAMIENTO con respecto a las costas, en virtud de la naturaleza del presente fallo...”.

De la precedente transcripción la Sala observa, que la sentencia recurrida basó su decisión en una cuestión jurídica previa relativa a la inadmisibilidad de la acción por inepta acumulación de pretensiones, conforme a lo establecido en el artículo 78 del Código de Procedimiento Civil.

Ahora bien, con ocasión a la formalización del recurso de casación contra las decisiones que se basan en una cuestión jurídica previa como lo es el presente caso, esta Sala ha señalado el criterio imperante, entre otras, en

sentencia Nro. 176 del 22 de mayo del 2000, caso Rose Marie Convit de Bastardo y otros, contra Inversiones Valle Grato, C.A.; Exp. 99824, en la cual expresamente señaló:

“...cuando el Juez (sic) resuelve una cuestión de derecho con influencia decisiva sobre el mérito del proceso, debe el recurrente, en primer término, atacarla en sus fundamentos esenciales, pues si los hechos invocados y la norma jurídica que le sirve de sustento legal no existen o ésta fue mal aplicada, o por el contrario, tienen otros efectos procesales distintos a los establecidos en la Alzada, o en el caso, por el Tribunal (sic) de reenvío, el recurrente está obligado a combatirlos previamente; y si tiene éxito en esta parte del recurso, podrá, en consecuencia, combatir el mérito mismo de la cuestión principal debatida en el proceso.

En el pasado se sostuvo que la resolución de la controversia por una cuestión de derecho que impide la procedencia de la demanda, excedía los límites del recurso de forma, criterio abandonado, pues en la resolución de tal cuestión puede incurrirse en defectos de forma del fallo, o puede no estar precedida la decisión por un debido proceso legal.

Ahora bien, las denuncias, tanto las referidas a la forma de la sentencia, como las imputaciones de fondo deben estar dirigidas a combatir esa cuestión de derecho con influencia decisiva en el mérito de la controversia...’

La transcrita doctrina casacionista, que se ratifica en esta oportunidad, establece sin lugar a dudas una carga en el impugnante de atacar a priori los fundamentos de esa cuestión jurídica previa, en la cual se basó el juez para dejar de conocer el fondo de la causa.

Ahora bien, habiendo quedado establecido que la decisión recurrida es fundamento de una cuestión jurídica previa, esta Sala, procederá al análisis del presente recurso en aplicación de su doctrina pacífica y reiterada, que sostiene que **constituye una carga para el recurrente el atacar a priori los fundamentos de esa cuestión jurídica previa, en la cual se basó el juez para dejar de conocer el fondo de la causa...**. (Resaltado del texto).

Es claro pues, que cuando el juez resuelve una cuestión de derecho con influencia decisiva sobre el mérito del proceso debe el recurrente, en primer término, atacarla en sus fundamentos esenciales, pues si los hechos invocados y la norma jurídica que le sirve de sustento legal no existen o esta fue mal aplicada, o por el contrario, tienen otros defectos procesales distintos a los establecidos en la alzada, o el caso por el tribunal de reenvío, el recurrente está obligado a combatirlos previamente, y si tiene éxito en esta parte del recurso podrá, en consecuencia, combatir el mérito mismo.

Dicho esto pasa la Sala a revisar las denuncias realizadas por el formalizante, a los efectos de evidenciar si se cumplió con la exigencia jurisprudencial relativa al ataque de la cuestión de derecho, que el caso sub iúdice está referida a la declaratoria de la prescripción de la demanda por las razones antes expuestas.

### **RECURSO POR DEFECTO DE ACTIVIDAD**

**-I-**

De conformidad con el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil se denuncia la infracción por parte de la recurrida de los artículos 12, 15, 243 ordinal 5° y 509 *eiusdem*, al incurrir en el vicio de incongruencia negativa y silencio de pruebas.

Aduce el formalizante:

**“...RECURSO POR VICIOS DE FORMA DE LA SENTENCIA  
ERRORES IN PROCEDENDO.  
PRIMERA DENUNCIA.  
INCONGRUENCIA NEGATIVA**

De conformidad con las previsiones legales consagradas en el Ordinal 1° del Artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción en la recurrida de los artículos 12 del Código de Procedimiento Civil, por no decidir el sentenciador conforme a lo alegado y probado en autos, artículo 15 *eiusdem* por la abstención de examinar los alegatos hechos en el escrito de informe y las observaciones realizadas ante el Ad-quem, lo que configura un menoscabo claro al derecho a la defensa y del Ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, por estar viciada la recurrida de **INCONGRUENCIA NEGATIVA**, al no pronunciarse expresamente sobre los alegatos expuestos por las partes tanto en el Escrito de Informe como en las observaciones ante el Juzgador Ad quem y cuya solución por parte del sentenciador, no sólo era su deber, sino que era de sumo interés, para la parte DEMANDANTE que represento; sin embargo, sobre estos particulares, el sentenciador Ad-quem guardó el más absoluto silencio, de allí que, paso a explicar y explanar la denuncia de la siguiente forma:

El Tribunal Ad quem en su sentencia se limita a esgrimir una serie de razonamientos propios basados en decisiones jurisprudenciales sobre la inepta acumulación de pretensiones, en la que señala que el Juez como director del proceso está facultado para inadmitir una demanda, cuando en ella se acumulen pretensiones cuyos procedimientos sean incompatibles entre sí, sustentado esto, en lo expresado en el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil pero, en el caso de marras el **auto de admisión dictado en fecha 03 de marzo de 2020** por el Tribunal A quo (folio 31 de la pieza principal del expediente) no fue atacado por la parte demandada en ningún momento del proceso, es decir, ni en la contestación de la demanda (que no hizo), ni en la promoción de pruebas (acto que tampoco realizó) y mucho menos fue asomada tan siquiera en el acto de Informes ante la Instancia Superior, por ello, el Juzgador Ad quem al no analizar todo el decurso del procedimiento judicial de desalojo instaurado por mis mandantes y que culmina en Primera Instancia con sentencia interlocutoria con fuerza

definitiva aclarando la **CONFESIÓN FICTA** de la demandada y en consecuencia, **CON LUGAR** la demanda de **DESALOJO** interpuesta, hace que el Tribunal Ad quem haya incurrido en ultrapetita, en vista de que su decisión de inadmisibilidad de la demanda no le fue alegada en algún momento dentro del proceso, basando su razonamiento de la sentencia de la inadmisibilidad de la demanda en una inepta acumulación determinada en criterio jurisprudenciales, omitiendo con ello, la **sentencia de confesión ficta producida en el proceso** y cuyos tres (3) elementos esenciales de esta institución procesal, como es la contumacia del demandado al no contestar la demanda, que nada probare éste que le favorezca y que la petición de la parte actora no sea contraria a derecho, no fueron analizados por el Tribunal Ad quem, cuya sentencia interlocutoria con fuerza de definitiva de **CONFESIÓN FICTA** tampoco fue rebatida por la parte demandada apelante en sus informes ante el Tribunal de Alzada.

(...Omissis...)

De allí que, cuando el sentenciador no revisa todos los elementos de hecho constitutivos de la pretensión, no está decidiendo conforme a lo alegado y probado por las partes, con lo cual viola el artículo 12 eiusdem, y así denuncio.

Asimismo, el sentenciador de la recurrida, incumplió con el deber que impone el artículo 15 del Código de Procedimiento Civil, porque la abstención, de examinar los alegatos de las partes en los Informes de Alzada en su oportunidad legal, configura un menoscabo claro al derecho a la defensa la igualdad de condiciones de las partes en el juicio.

Como se puede observar, en este caso existe la comprobación en recurrida de **EL VICIO DE INCONGRUENCIA NEGATIVA POR OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTO DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL SOBRE LOS ALEGATOS ARTÍCULADOS POR LOS LITIGANTES EN SUS ESCRITOS DE INFORMES, CUANDO SE CONFIGURA CON RELACIÓN A AQUELLOS ALEGATOS^ PETICIONES O DEFENSAS QUE PUDIENDO TENER UNA "INFLUENCIA DETERMINANTE EN LA SUERTE DEL PROCESO NO SON RESUELTOS POR EL JUEZ**

Igualmente, viola el contenido del artículo 243 eiusdem, en su ordinal 5, en el cual, el legislador obliga al sentenciador a dictar una decisión jurídica expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida y a las excepciones o defensas opuestas, de modo pues, que el sentenciador está en el deber de pronunciarse expresamente sobre **TODO** lo alegado por las partes en el proceso, sobre todos los elementos de hecho que conformaron la demanda y la contestación (que en el caso de marras no la hubo), con todos los elementos probatorios aportados al proceso, con inclusión de los alegatos o informes hechos de forma vinculante, términos éstos que se circunscriben al problema judicial debatido o **THEMA DECIDENDUM**.

(...Omissis..)

*Conforme a esta inveterada, pacífica y reiterada jurisprudencia el Sentenciador Ad quem estaba obligado a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al proceso, el hecho de no haber realizado el análisis de cada una de ellas, hace que se produzca un silencio de pruebas, lo cual es violatorio del artículo 509 del Código de Procedimiento Civil e igualmente era obligatorio para el Juzgador Ad quem el análisis de los tres (3) elementos esenciales que constituyen la institución de la **CONFESIÓN FICTA**, la cual operó en la presente causa y la misma fue objeto del recurso de apelación, por ello, es que el Ad quem incurrió también en violación del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil y ordinal 5° del artículo 243 eiusdem.*

Por las razones anteriormente expuestas, formalmente solicito a esta honorable Sala, que de conformidad a las previsiones legales consagradas en

el artículo 313 ordinal 1° del Código de Procedimiento Civil, declare procedente la presente denuncia de infracción aquí formulada y case el Fallo recurrido. Así se solicita...” (Negrilla y subrayado de del texto). (Cursiva de la Sala).

**Para decidir, se observa:**

De la transcripción *ut supra*, se desprende que el formalizante denuncia la infracción por parte de la recurrida de los artículos 12, 15, 243 ordinal 5° y 509 al no decidir el juez de la recurrida conforme a lo alegado y probado en autos, por la abstención de examinar los alegatos hechos en el escrito de informe y las observaciones, al no analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al proceso, pues – a su decir-, el no haber realizado el análisis de cada una de ellas, hace que se produzca un silencio de pruebas, aduce además, que era obligatorio para el juez de la recurrida, el análisis de los elementos esenciales que constituyen la institución de la *confesión ficta*, la cual operó en la presente causa.

Ahora bien, la delación antes planteada por defecto de actividad, del cual opera una evidente mezcla de la denuncia, el formalizante imputa además la materialización del vicio de silencio de pruebas, al sostener que la juez *ad quem* no analizó todas las pruebas aportadas, no examinó los alegatos expuestos en el escrito de informe y las observaciones realizadas, así como los tres (3) elementos esenciales que constituyen la *confesión ficta*, lo que condujo a la juzgadora a incurrir en el vicio de incongruencia negativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 243 ordinal 5° y silencio de pruebas establecido en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil.

Por su parte, en lo que respecta al vicio de silencio de pruebas denunciado por defecto de actividad, esta Sala en sentencia Nro. RC-129, expediente Nro. 15-403, de fecha 2 de marzo de 2016, en el caso seguido por Pedro Betancourt López, contra María del Carmen Rodríguez de Orta y otro, señaló lo siguiente:

**“...Para decidir la Sala observa:**

En el caso bajo decisión el ciudadano Pedro Betancourt López, en su condición de demandante señala en su formalización, que la recurrida basada en un falso supuesto anula la sentencia apelada, considerando a su vez, que el verdadero quebrantamiento de forma que se establece, radica en la omisión por parte del juez superior del requisito establecido en el ordinal 4° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, el cual ordena al sentenciador establecer los motivos de hecho y

de derecho de la decisión, violando de esta manera lo previsto en el artículo 12 *eiusdem*, **aunado al hecho que al no analizar todas las pruebas vertidas al proceso contraviene lo establecido en el artículo 509 *ibidem*.**

Encuentra esta Sala de Casación Civil que el recurrente, hace referencia de manera específica y muy puntual a **la supuesta existencia en la recurrida del vicio inmotivación por silencio de pruebas, al no analizar todas cuantas pruebas se habían producido en el proceso**, violentando así lo establecido en los artículos 12, 243 ordinal 4° y 509 del Código de Procedimiento Civil.

En tal sentido, la Sala considera oportuno y necesario señalar que la doctrina relacionada con la técnica casacionista para denunciar el vicio del silencio de pruebas por defecto de actividad, fue abandonada en sentencia N° 204 del 21 de junio de 2000, en el juicio por FARVENCA ACARIGUA C.A. contra FARMACIA CLEALY C.A., expediente N° 99-597, y la nueva establecida al respecto, fue ampliada por fallo N° 62, de fecha 5 de abril de 2001, juicio Eudocia Rojas contra Pacca Cumanacoa, expediente N° 99-889, que expresó que **el silencio de pruebas es un error de juzgamiento y su formalización debe hacerse con fundamento en el ordinal 2°) del artículo 313, con denuncia de infracción del artículo 509 ambos del Código de Procedimiento Civil**, doctrina aplicable al caso de autos por haber sido admitido el recurso de casación en fecha 29 de julio de 2015, fecha evidentemente posterior al cambio jurisprudencial señalado.

Siendo así, llama poderosamente la atención de esta Máxima Jurisdicente, que transcurrido más de veinticuatro (24) años desde aquel cambio de doctrina y, veintitrés (23) años desde su nueva ampliación, se formalicen denuncias en los recursos extraordinarios de casación en franca contravención a la doctrina establecida en esta Sala, de forma pacífica, reiterada y ya de vieja data, relativa a la fundamentación del vicio de silencio de pruebas como una infracción de ley, al amparo del artículo 313, ordinal 2°) del Código de Procedimiento Civil...". (Cursiva y negrillas de la sentencia). (Negrillas y cursiva de la sentencia).

Ahora bien, y en consideración a la doctrina de esta Sala antes descrita, que señala que el vicio de silencio de pruebas constituye un error de juzgamiento y su formalización debe hacerse con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, con denuncia de infracción de ley del artículo 509 *eiusdem*, y visto que a la presente fecha han transcurrido más de veinticuatro (24) años desde el cambio de doctrina de esta Sala y, más de veintitrés (23) años desde su ampliación, (*Cfr. fallos Nro. 204 del 21 de junio de 2000 y Nro. 62, de fecha 5 de abril de 2001*), donde se abandonó el criterio de denunciar el vicio del silencio de pruebas como un



defecto de actividad, criterio este ratificado por esta Sala en sentencia Nro. RC 000356, expediente Nro. 15-616, de fecha 14 de junio de 2016, en el caso seguido por Joel de Sousa Méndez, contra Irma María Narváez de Rodríguez y otro.

En suma a lo expuesto, se estimó para establecer una interpretación acorde con los principios constitucionales y legales que ordena al juez garantizar un debido proceso y evitar mayores dilaciones procesales, por cuanto, anteriormente, al ser declarada la procedencia de tal vicio de incongruencia negativa por silencio de prueba, llevaba consigo el decreto de reposiciones inútiles y, en consecuencia, mayores retardos procesales, en contravención de los principios de economía y celeridad procesal que deben caracterizar todo proceso, correspondiendo entonces, a partir del cambio jurisprudencial antes establecido, que al delatar el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, una previsión que debe observar el juez para establecer los hechos, al cumplir con el deber de examinar toda cuanta prueba se haya incorporado en el proceso, constituye una regla de establecimiento de los hechos, lo que traduce, que para fijar los hechos debe dar cumplimiento al mandato contenido en esa norma.

Por consiguiente, si el juez omite valorar alguna prueba, infringe por falta de aplicación el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, y comete un error de juicio, previsto en el ordinal 2º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, siempre y cuando la infracción es determinante en el dispositivo del fallo.

Al haber quedado plenamente identificado lo que constituye el vicio de silencio de pruebas, y visto el criterio jurisprudencial que impera al respecto, la Sala advierte al formalizante en primer orden, que tal infracción acerca de la valoración de los medios probatorios, debe ser denunciado indefectiblemente, bajo el amparo del ordinal 2º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, bajo el vicio de silencio de prueba, por falta de aplicación del artículo 509 *eiusdem*.

Así bien, al sostener en la actual denuncia, el silencio del mérito probatorio, alegados del escrito de informe y observaciones, elementos de la confesión ficta del presente juicio por desalojo de local comercial, yerra la dirección de su denuncia lo que impide a la Sala verificar ante la actual delación, la ocurrencia o no de un vicio que necesariamente debe ser planteado bajo el amparo del ordinal 2º del artículo 313, en concordancia con el artículo 320, ambos del Código de Procedimiento Civil, por falta de aplicación del artículo 509 *eiusdem*. Así se establece.-

En base al incumplimiento de la necesaria técnica para plantear la actual delación, debe esta Sala desestimar la actual denuncia por defecto de actividad. Así se decide.-

### **RECURSO POR INFRACCIÓN DE LEY**

#### **I**

-

Con fundamento en el artículo 313 ordinal 2º del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la infracción por parte de la recurrida del artículo 78 *eiusdem*, basándose en una sentencia que se refiere a la acumulación de acciones distintas, que son incompatibles por tener procedimientos distintos.

Aduce el formalizante:

“...**RECURSO POR VICIOS DE FONDO DE LA SENTENCIA**

#### **SEGUNDA DENUNCIA**

#### **FALSA APLICACIÓN DE NORMA JURÍDICA**

De conformidad con el artículo 313 ordinal 2º del Código de Procedimiento Civil se denuncia la falsa aplicación de norma jurídica, por cuanto el Tribunal Ad quem en la sentencia recurrida aplicó o hace mención en su consideración para decidir el artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, basándose su transcripción en la sentencia número 0099 de este Tribunal Supremo de Justicia en Sala de Casación Civil, de fecha 27 de abril de 2001, referente a la acumulación de acciones distintas que son incompatibles por tener procedimientos distintos, para el caso de cobro de honorarios profesionales.

En efecto, se evidencia de la sentencia del Tribunal Ad quem, que el motivo de la demanda en el presente caso es por Desalojo de Local Comercial y no por cobro de honorarios profesionales, de allí que, el Juzgador confunde la aplicación de la norma jurídica al señalar decisión del Tribunal Supremo de Justicia basado en procedimiento establecido en el artículo 881 y siguientes del Código de Procedimiento Civil (procedimiento breve) y no al procedimiento oral que establece el artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso

Comercial, cuyo procedimiento oral se encuentra establecido en el Código de Procedimiento Civil, por lo que, la referencia de esta norma jurídica de artículo 881 eiusdem, no es aplicable al caso de desalojo que tiene claramente establecido en el artículo 43 de la ley especial el procedimiento a aplicar, como es el procedimiento oral previsto en el artículo 859 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y por el cual fue intentada y así mismo admitida la demanda de desalojo por falta de pago conforme al literal a del artículo 40 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial.

Ahora bien, la presente acción interpuesta es por Desalojo, en la cual no se están acumulando varias pretensiones, pues los demandantes interponen dicha demanda de desalojo basada en las causales previstas en el artículo 40, específicamente la establecida en el literal a del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, como es la falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas y, por vía subsidiaria demandan el pago de los cánones de arrendamiento insolutos y los intereses moratorios, todo esto, sustentado en el contrato de arrendamiento suscrito, el cual constituye ley entre las partes por expresa disposición del artículo 1.159 del Código Civil, por lo tanto, la petición de Desalojo por la falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas y la cancelación por vía subsidiaria de los cánones de arrendamiento insolutos y los intereses moratorios señalados en el contrato, no son acciones contrarias ni se excluyen mutuamente tales peticiones, por cuanto el procedimiento oral previsto en el artículo 859 del Código de Procedimiento Civil, que es el procedimiento aplicable en materia de arrendamiento de uso comercial, no excluye el pago de los cánones de arrendamiento vencidos y mucho menos el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para Uso Comercial lo señala expresamente, de allí que, no es aplicable la norma jurídica del artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, en virtud de que la petición de desalojo en el libelo de demanda interpuesta por mis mandantes no es excluyente de la petición que por vía subsidiaria solicitaron del pago de los cánones de arrendamiento insolutos y los intereses moratorios.

Asimismo, el Juzgador Ad quem señala claramente en su decisión como parte de sus consideraciones, la aplicación errónea del artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, basándose para determinar la inepta acumulación y por ende, la inadmisibilidad de la demanda, en una sentencia de efecto ex nunc dictada en fecha 26 de noviembre de 2021 por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia (Caso: Gisela Mateu de Boschetti contra el Restaurant Hereford Grill, C.A. y otra), obviando con ello, la transcripción inmediatamente anterior de la parte de esta sentencia que específicamente hace referencia a la sentencia № 357 de fecha 19/11/2019 de la Sala Constitucional de este Honorable Tribunal Supremo de Justicia con Ponencia del Magistrado Luis Fernando Damiani Bustillos. Caso: José Juan Marín Girón, en la que se determina con claridad que es procedente las demandas de desalojo y por ello, admisible la misma cuando se demanda el desalojo y por vía subsidiaria la reclamación de los cánones de arrendamiento insolutos, cuyo criterio ha sido pacífico y reiterado por la Sala Constitucional desde la sentencia № 1443 del 23 de octubre de 2014, caso: "Economax Pharmacia's Zona Industrial C.A. ", cuyo extracto cito a continuación:

(...Omissis...)

Con vista a esta sentencia pacífica y reiterada de la Sala Constitucional de nuestro máximo Tribunal Supremo de Justicia queda claro que proceden las demandas de desalojo por falta de pago cuando en la misma se plantea por vía subsidiaria los cánones de arrendamientos insolutos y los intereses moratorios como el caso de marras, por ello, la denuncia de falsa aplicación

de la norma jurídica contemplada en los artículos 78 y 341 del Código de Procedimiento Civil es procedente, por cuanto el Juzgador Ad quem, obvia en su sentencia, inclusive del extracto que copia en su decisión, el criterio jurisprudencial establecido por la Sala Constitucional, el cual no ha sido cambiado y se mantiene aún vigente en la sentencia ex nunc aplicada en la decisión recurrida y, la misma se basa en una inepta acumulación por el artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, para con ello declarar inadmisibles de conformidad con el artículo 341 eadem (sic) la demanda de desalojo interpuesta con vía subsidiaria del pago de los cánones de arrendamiento insolutos e intereses moratorios.

(...Omissis...)

En tal sentido y con vista a la decisión antes transcrita, el Tribunal Ad quem incurrió flagrantemente en violación de la Tutela Judicial Efectiva al dictar una sentencia no ajustada a derecho conforme a lo alegado y probado en autos, aplicando falsamente normas jurídicas, como son los artículos 78 y 341 del Código de Procedimiento Civil, las cuales fueron correctamente aplicadas por el Tribunal A quo, para con ello eludir la pacífica, reiterada y vinculante jurisprudencia de la Sala Constitucional, que establece que no existe inepta acumulación cuando se demanda el desalojo y por vía subsidiaria el pago de los cánones de arrendamiento insolutos, aunado esto al hecho, de que la Juzgadora Ad quem tampoco se pronunció sobre la sentencia de CONFESIÓN FICTA que le fue recurrida en apelación, a los fines de determinar si efectivamente esta institución se encontraba ajustada a derecho de conformidad con el artículo 868 del Código de Procedimiento Civil en concordancia con el artículo 362 eiusdem y cuya sentencia emitida por el Tribunal A quo ha quedado firme por no haber sido objeto de litigio ante la instancia de Alzada y así lo solicito...”.

**Para decidir, se observa:**

Denuncia el formalizante, que el juez de alzada incurrió en el vicio de falsa aplicación del artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, basando su transcripción en una sentencia por cobro de honorarios profesionales, mientras que el objeto de la presente controversia trata de un desalojo de local comercial, pues de esta manera el juez de alzada confundió la aplicación del procedimiento contenido en el artículo 881 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, que no es aplicable al presente desalojo.

Aduce que, la norma correcta es la contenida en el artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial, es decir, el procedimiento oral previsto en el artículo 859 y siguiente del mencionado código, pues bajo esta supuesto fue intentada y admitida la demanda de desalojo de local comercial por falta de pago.

En este orden, es importante citar el artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, denunciado por falsa aplicación:

Artículo 78: No podrán acumularse en el mismo libelo pretensiones que se excluyan mutuamente o que sean contrarias entre sí; ni las que por razón de la materia no correspondan al conocimiento del mismo tribunal; ni aquéllas cuyos procedimientos sean incompatibles entre sí.

Sin embargo, podrán acumularse en un mismo libelo dos o más pretensiones incompatibles para que sean resueltas una como subsidiaria de otra, siempre que sus respectivos procedimientos no sean incompatibles entre sí.

Se evidencia de la norma *supra* transcrita, que, entre otros supuestos, está prohibido acumular en el mismo libelo pretensiones que se excluyan mutuamente o que sean contrarias entre sí, siendo sólo permitido acumularlas cuando se pida que su resolución sea una como subsidiaria de la otra, siempre que sus procedimientos no sean incompatibles entre sí. Así ha sido sostenido por esta Sala, entre otras en sentencia Nro. 837, de fecha 9 de diciembre de 2008, caso: Inversiones Sacla, C.A. (INSACLA), contra Leoncio Tirso Morique, en el expediente, Nro. 08-364, lo siguiente:

“...Asimismo, el artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, prohíbe la concentración de pretensiones en una misma demanda, en los casos en que las pretensiones se excluyan mutuamente o que sean contrarias entre sí; cuando, por razón de la materia, no correspondan al conocimiento del mismo tribunal, y en los casos en que los procedimientos sean incompatibles. De tal modo, que toda acumulación de pretensiones realizada en contravención a lo dispuesto por la mencionada ley adjetiva, es lo que la doctrina denomina inepta acumulación.

...(Omissis...)

Conforme a las anteriores consideraciones y al criterio jurisprudencial precedentemente transcrito, se desprende que la acumulación de pretensiones incompatibles, no puede darse en ningún caso, por tanto, la inepta acumulación de pretensiones en los supuestos en que éstas se excluyan mutuamente o cuyos procedimientos sean incompatibles, constituye causal de inadmisibilidad de la demanda. (Subrayado de la Sala).

Ante tal planteamiento, se estima necesario dejar sentado lo solicitado por la parte demandante, en su escrito libelar:

#### **“...IV PETITORIO**

Por las razones de hecho y derecho anteriormente alegadas, demandamos en este acto, como en efecto formalmente demandamos a la sociedad mercantil **MECÁNICA INDUSTRIAL DE PRECISIÓN HOVER, C.A.**, cuyos datos registrales se encuentran especificados ut supra, para que convenga o a ello sea condenado por el Tribunal en lo siguiente:

**PRIMERO:** En el **DESALOJO**, para que la sociedad mercantil **INDUSTRIAL DE PRECISIÓN HOVER, C.A.** desaloje los locales comerciales 1 y 2, un (1) apartamento y dos (2) puestos de estacionamiento ubicados todos en la Planta Baja del Edificio ROSA, situado en la Avenida Las presen Palmas con Tercera Transversal, Urbanización Boleita Sur, Municipio Sucre del Estado Miranda y lo entregue libre de bienes y personas.

**SEGUNDO:** En pagar por vía subsidiaria los cánones insolutos vencidos que comprende los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2019; enero y febrero de 2020, es decir, por haber dejado de cancelar cinco (5) mensualidades arrendaticias y consecutivas, a razón de **SEIS MILLONES DE BOLÍVARES (Bs. 6.000.000,00)** cada una, lo que hacen un total de **TREINTA MILLONES DE BOLÍVARES (Bs. 30.000.000,00)**. E igualmente, cancele los cánones que se sigan venciendo hasta la entrega definitiva de los locales 1 y 2, un (1) apartamento y los dos (2) puestos de estacionamiento dados en arrendamiento-

**TERCERO:** En pagar igualmente por vía subsidiaria la cantidad de **TRESCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 300.000,00)**, por concepto de intereses moratorios calculados a la tasa del uno por ciento (1%) mensual desde el mes de octubre de 2019 hasta el mes de febrero de 2020 y los que se sigan venciendo hasta la entrega definitiva de los locales 1 y 2. un (1) apartamento y los dos (2) puestos de estacionamiento dados en arrendamiento, ello de conformidad con lo estipulado en el numeral 2 de la Clausula Octava del contrato de arrendamiento.

**CUARTO:** En pagar las costas y costos que se causen en el presente proceso.-...”

De la transcripción se desprende, que la parte actora en su escrito libelar, en el petitorio solicita se convenga en el desalojo de los locales comerciales 1 y 2, un (1) apartamento y dos (2) puestos de estacionamiento, al pago vía subsidiaria los cánones de arrendamiento vencidos que comprende los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2019; enero y febrero de 2020, es decir, cinco meses pendientes, así como que cancele los cánones de arrendamiento que se sigan venciendo hasta la entrega definitiva de los locales, más los intereses de mora.

Evidenciando esta Sala que las pretensiones invocadas por el demandante no podían ser acumuladas en una misma demanda, pues contrario a lo afirmado por el recurrente en su escrito de formalización, del petitorio de la demanda se desprende que junto a la al desalojo del local comercial, los demandantes solicitan el pago de arrendamiento que –a su decir, se encuentran vencidos, más lo que vayan venciendo hasta la fecha de la entrega definitiva, más el pago de los intereses moratorios.

A mayor abundamiento, la Sala mediante sentencia Nro. 370, de fecha 7 de junio de 2005, caso: Consuelo del Carmen Villarreal viuda de Rincón y otros contra Charles Dos Santos Paz y otros, estableció sobre la inepta acumulación de dichas pretensiones lo siguiente:

“...En el caso *sub iudice*, el juez de la recurrida declara sin lugar la apelación, inadmisibile la demanda y su reforma y condenó en costas a los apelantes, motivado a que ambas adolecen de distintos vicios, entre las cuales se encuentran la acumulación de pretensiones cuyos procedimientos son

incompatibles entre sí, pues en la demanda inicial se persigue una extensa declaratoria de nulidades, a las cuales le es aplicable el procedimiento ordinario; y una partición de bienes hereditarios, que tiene un procedimiento especial distinto al de la nulidad, aunado a ello, la reforma de la demanda también acumula esas pretensiones, incorporando una nueva pretensión con procedimiento incompatible respecto a los otros dos, como lo es la tacha de falsedad.

La Sala observa en el caso bajo decisión que el *ad quem* declara la inadmisibilidad de la demanda por existir inepta acumulación de acciones, con tal pronunciamiento el juez de la recurrida no subvirtió las formas procesales preestablecidas para la sustanciación de los juicios, por cuanto su estricta observancia es materia íntimamente ligada al orden público, el cual *representa una noción que cristaliza todas aquellas normas de interés público que exijan observancia incondicional, y que no son derogables por disposición privada. La indicación de estos signos característicos del concepto de orden público, esto es, la necesidad de la observancia incondicional de sus normas, y su consiguiente indisponibilidad por los particulares, permite descubrir con razonable margen de acierto, cuándo se está o no en el caso de infracción de una norma de orden público`...`.* (Cursivas del texto).

Desprendiéndose de la jurisprudencia parcialmente citada que la pretensión de desalojo de local comercial le es aplicable el procedimiento oral establecido en el artículo 43 del Decreto Con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regularización del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial, mientras que el pago de los cánones de arrendamiento vencidos a través de un procedimiento breve establecido en el artículo 881 del Código de Procedimiento Civil, y siguiente. Asimismo, señala que el pronunciamiento de inadmisibilidad de la demanda por inepta acumulación no tergiversa formas procesales, pues la misma resulta de orden público.

De igual forma, evidencia la Sala que la sentencia a la cual hace mención el juez en su decisión refleja la inepta acumulación de pretensiones conforme lo establecido al artículo 78 de Código de Procedimiento Civil, denunciado.

En este sentido, observa esta Sala que el Juzgado Superior al declarar inadmisibile la demanda por cuanto lo peticionado en el escrito libelar, responde a propósitos cuyos contenidos divergen significativamente entre sí, no incurrió en la infracción por falsa aplicación del artículo 78 del Código de Procedimiento Civil.

Asimismo, evidencia la Sala que el formalizante denuncia la errónea aplicación del artículo 341 del Código de Procedimiento Civil.

Por su parte, en cuanto al error en la aplicación –artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, se deducen los supuestos de inadmisibilidad de los que puede valerse el juez al momento de admitir la demanda o la parte demandada como cuestión previa o de fondo al momento en la contestación, no obstante que el juez pueda declararla de oficio en cualquier estado y grado de la causa de acuerdo con su facultad rectora del proceso (ex artículo 11 del Código de Procedimiento Civil).

En suma de lo anterior, resulta conveniente citar el criterio de la Sala establecido mediante sentencia número 249, del 1 de julio de 2019, (caso: Inversiones Rimare, C.A., contra Yulexycy Margarita Rondón Rodríguez), donde ratifica la decisión número 342, de fecha 23 de mayo de 2012, (caso: Nilza Carrero y otra, contra César Emilio Carrero Murillo), que señala los presupuestos bajo los cuales puede declararse la inadmisibilidad de la demanda, es decir, aquellos expresamente previstos en el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, la cual es del tenor siguiente:

“...En relación con la interpretación del artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, esta la Sala ha sostenido, entre otras, en sentencia N° RC-333, de fecha 11 de octubre de 2000, Exp. N° 1999-191; reiterada mediante fallo N° RC-564, del 1° de agosto de 2006, Exp. N° 2006-227, caso: Beltrán Alberto Angarita Garvett y otra, contra El Caney C.A. y otra, lo siguiente:

La Sala, para resolver observa:

El artículo 341 del Código de Procedimiento Civil prevé:

(□ Omissis...)

Dentro de la normativa transcrita, priva, sin duda alguna, la regla general, de que los Tribunales (sic) cuya jurisdicción, en grado de su competencia material y cuantía, sea utilizada por los ciudadanos a objeto de hacer valer judicialmente sus derechos, deben admitir la demanda, siempre que no sea contraria a las buenas costumbres o a la ley, ello puede interpretarse de la disposición legislativa cuando expresa el Tribunal la admitirá; bajo estas premisas legales no le está dado al juez determinar causal o motivación distinta al orden establecido para negar la admisión *in limine* de la demanda, quedando legalmente autorizado para ello, siempre y cuando, dicha declaratoria se funde en que la pretensión sea contraria al orden público, a las buenas costumbres o alguna disposición expresa de la Ley. Fuera de estos supuestos, en principio, el juez no puede negarse a admitir la demanda.

Cuando la inadmisibilidad no sea evidente, considera el procesalista Ricardo Henríquez La Roche, en su Libro Código de Procedimiento Civil, Tomo III, Pág. 34, la prudencia aconseja al juez permitir que sea el demandado quien suscite la cuestión previa correspondiente.

(...Omissis...)



Ante la diatriba surgida, entre la regla general de admisión de la demanda y los presupuestos legales del caso en particular, centrados en la determinación legislativa subrayada anteriormente por la Sala, se hace necesario entrar a determinar someramente, la materia acerca de la admisibilidad o no de una demanda y la procedencia o no de ésta.

En este sentido, la doctrina autoral patria ha considerado: Con respecto a esta facultad que el nuevo Código atribuye a los jueces, estimo conveniente observar, entre otros comentarios, que dicha facultad no es otra cosa que una aplicación, en materia de introducción de la causa, del principio del impulso procesal de oficio al que se refiere el artículo 11 del Código que comento, que inviste al juez del papel de director del proceso. Además, estimo que la apreciación que ahora deben hacer los jueces para determinar si una demanda es o no admisible, para ellos (sic) implica la carga de examinar los presupuestos fundamentales que debe llenar toda demanda como inicio del proceso. En efecto, a mi entender, los jueces pueden, in limine litis, negarse a admitir las demandas que se funden en la derogación de normas declaradas de orden público o porque la Ley prohibida la acción como el caso de las deudas de juego (artículo 1801 (sic) del Código Civil), porque su violación, la Ley la declara nula y sin ningún valor por atentar contra el orden público.

(...Omissis...)

En cuanto al otro motivo de inadmisibilidad, o sea, cuando la demanda sea contraria a alguna disposición expresa de la Ley, los jueces tienen que tener mucho cuidado al manejar esta facultad, porque lógicamente, no podrían en el acto de admisión, resolver cuestiones de fondo. (Duque Corredor, Román J., Apuntaciones Sobre El Procedimiento Civil Ordinario, Editorial Jurídica Alva, S.R.L. Caracas, 1990, pág. 94 y 95).

En cuanto a los presupuestos procesales de la demanda, el procesalista Hernando Devis Echandia, en su obra 'Compendio de Derecho Procesal', Tomo I, Teoría General del Proceso, año 1995, (...).

(...Omissis...)

Específicamente en su página 430, comenta lo siguiente: 'para la admisión de la demanda no le corresponde entrar a estudiar la procedencia o exactitud de tales hechos y peticiones, ya que su examen de fondo debe reservarse para la sentencia, y aun cuando por la lectura del libelo se convenza el juez de la falta de derecho del demandante, no puede rechazar la demanda, porque son cuestiones para decidir en la sentencia'.

(...Omissis...)

Siendo como ha quedado dicho, ambos juzgadores al analizar la demanda a los fines de su admisión, sólo debieron examinar si la misma era contraria al orden público, a las buenas costumbres o a alguna mención expresa de la ley, pues de no ser así, estaban obligados a admitirla y dejar que fueran las partes dentro del iter procesal, quienes debatieran sobre los alegatos y defensas a que hubiera lugar..." (Subrayado del texto).

De tal manera que, acorde con las precedentes consideraciones, esta Sala no evidencia que el juzgador de alzada incurriera en la la infracción o violación del 341 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto en su fallo estableció que “...*la inadmisibilidad por inepta acumulación de pretensiones se constituye como una barrera procedimental cuya finalidad es equiparable a una depuración de la demanda, pues evita la sustanciación de diferentes procedimientos que puedan ser excluyentes entre si, conservando la posibilidad de intentar nuevamente la demanda bajo los parámetros procedimentales adecuados. Si bien es cierto, se puede demandar en un mismo libelo varias pretensiones, estas deben ser similares entre ellas, pues acumulación de diferentes pretensiones discordes entre ambas, hace que al libelo fallezca aún antes de la sustanciación, en otras palabras, que la tramitación de la demanda sea irrealizable. De modo que, resulta un requisito de procedibilidad de la demanda que la misma comprenda pretensiones que no sean excluyentes, sino que, por el contrario, sean uniformes procesalmente hablando...*”.

Es por todo lo anteriormente expuesto, que esta Sala declara improcedente la presente denuncia. Así se decide.

## -II-

Con fundamento en el ordinal 2º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denunció infracción por falsa aplicación del artículo 34 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario por no encontrarse vigente.

El formalizante alegó lo siguiente:

**“...*TERCERA DENUNCIA FALSA APLICACIÓN DE NORMA JURÍDICA QUE NO ESTÁ VIGENTE EN LOS PROCEDIMIENTOS DE DESALOJO EN LOCALES DE USO COMERCIAL*”**

De conformidad con el artículo 313 ordinal 2º del Código de Procedimiento Civil se denuncia la falsa aplicación de norma jurídica no vigente, por cuanto el Tribunal Ad quem en su sentencia utiliza como basamento para decidir, sentencia de la Sala Constitucional número 1443 del 23 de octubre de 2014, referente a la resolución de contrato y a la acción de desalojo previstas en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, cuya ley por expresa disposición del actual Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial en su Disposición Derogatoria Primera desaplica sus efectos para la categoría de inmuebles sujetos a esta novedosa Ley (locales destinados al uso comercial), por ello, es que la sentencia recurrida se encuentra viciada al aplicar por referencia una norma que ya se encuentra desaplicada para los locales de uso comercial, tal como lo señala la disposición derogatoria del Decreto con

Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial que reza:

(...Omissis...)

De allí que, al aplicar la Juzgadora Ad quem una norma jurídica no vigente para los inmuebles destinados al uso comercial, hace que la sentencia recurrida se encuentre viciada, por cuanto el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial determina que la acción de desalojo procede conforme a las causales taxativas previstas en su artículo 40. Esta norma no especifica si el contrato de arrendamiento es a tiempo determinado o indeterminado, como si lo indica el desaplicado artículo 34 de la Ley de Alquileres de Arrendamientos Inmobiliarios, al señalar que se demanda el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado, por lo que, el desalojo de los inmuebles destinados al uso comercial es procedente cuando ha habido incumplimiento del contrato (sea a tiempo determinado o indeterminado) y por ello, es correctamente aplicable el artículo 1.167 del Código Civil, en virtud de que no existe inepta acumulación en las acciones de desalojo en este tipo de inmuebles, si esta acción ha sido ejercida con vía subsidiaria el pago de los cánones de arrendamientos insolutos, por ende, la demanda es admisible y el procedimiento oral establecido en el Código de Procedimiento Civil, por expresa disposición del artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, es el procedimiento aplicable...”

**Para decidir, la Sala observa:**

De la denuncia *supra* transcrita, se evidencia que el formalizante denuncia la falsa aplicación del artículo artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, pues aduce el formalizante que el juez de la recurrida se fundamentó para decidir en una sentencia de la Sala Constitucional que se refiere a la resolución del contrato y a la acción de desalojo contemplado en el mencionado artículo, señala además, que el juez de alzada erró al aplicar la norma por cuanto no se encuentra vigente.

Así las cosas, es menester señalar que esta Sala, en innumerables oportunidades ha definido en qué consiste el vicio de falsa aplicación, indicando que el mismo se produce como lo equívoco de la relación entre la ley y el hecho, como lo es por ejemplo, el vicio de declarar legal una relación que no existe entre los hechos demandados y los establecidos en los artículos que el juzgador cita, desnaturalizando el verdadero sentido de la norma, lo cual ocurre cuando se aplica la norma a un hecho no regulado por ella, o cuando se aplica de forma tal que se arriba a consecuencias jurídicas distintas o contrarias a las perseguidas por la ley. (*Sentencia Nro. 784, de fecha 24 de octubre de 2007, caso José Domingo Herrera Carrasco, contra Dexi*

*Raquel Morales Galué, ratificada en sentencia Nro. 093, de fecha 15 de marzo de 2017, caso Jogleidys Del Valle Valerio Hernández y otro, contra Jesús María Guzmán López y otra.*)

La Sala considera necesario, transcribir, parte de la sentencia recurrida con el fin de verificar la falsa aplicación por parte de la sentencia Nro. 1443 de fecha 23 de octubre de 2014 en donde resalta el contenido del artículo 34 de Ley de Arrendamiento Inmobiliario:

“...De lo antes expuesto, se entiende que, el artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, prohíbe la acumulación de pretensiones en una misma demanda, ya sea porque se excluyan mutuamente o sean contrarias entre sí; cuando, por razón de la materia, no correspondan al conocimiento del mismo tribunal, y en los casos en que los procedimientos sean incompatibles. Desprendiéndose entonces, que, toda acumulación de pretensiones realizada en contra a lo establecido en dicha norma, constituye inepta acumulación.

Así, las cosas la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en el caso “EconomaxFarmacia’s Zona Industrial C.A.” (sentencia número 1443/2014), señaló lo siguiente:

Ahora bien, respecto a la imposibilidad de acumular de forma simple, directa o concurrente las pretensiones de desalojo y pago de cánones de arrendamiento vencidos, esta Sala Constitucional en sentencia N° 1443 del 23 de octubre de 2014, caso: “Economax Pharmacia’s Zona Industrial C.A.”, estableció:

“En lo que atañe a la tercera denuncia formulada respecto al error en que incurrió el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, con sede en Valencia, cuando estimó que las dos pretensiones (desalojo y cobro de cánones vencidos) esgrimidas por la empresa Polígono Industrial C.A., contra la sociedad mercantil accionante en amparo, no habían sido planteadas de manera principal, sino como subsidiaria una de la otra, esta Sala Constitucional aprecia que ambas pretensiones persiguen finalidades disímiles; tal y como ocurre cuando se demanda la resolución y el cumplimiento de un contrato de manera principal, en una de ellas se pretende acabar con el vínculo o nexo contractual y en la otra, por el contrario, se persigue el cumplimiento de lo pactado. En tal sentido, esta Sala Constitucional en sentencia N° 669 del 4 de abril de 2003 (caso: Magaly Gallo de Perdomo), expresó lo siguiente:

(...)

Ahora bien, en el caso de autos la acción ejercida no es la resolución sino el desalojo, las cuales presentan diferencias importantes en tres aspectos primordiales a saber: la primera (la acción de resolución) se encuentra dirigida a poner fin a una relación arrendaticia por escrito a tiempo determinado, independientemente de la naturaleza o índole del incumplimiento y a los contratos verbales o por escrito a tiempo indeterminado por motivos de incumplimiento distintos a los contemplados en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, mientras que la segunda (la acción de desalojo) resulta aplicable a una relación arrendaticia, verbal o por escrito a tiempo indeterminado, con el objeto de obtener la devolución del inmueble arrendado, por alguna de causales taxativas establecidas en el artículo 34 eiusdem. Otra de las diferencias presentes entre ambas acciones, es que la sentencia que se pronuncie sobre la resolución de un contrato es, en principio, recurrible a través del ejercicio del recurso de

casación -siempre que la cuantía de la causa así lo permita- mientras que la sentencia que acuerde el desalojo no admite posibilidad alguna de incoar dicho recurso, conforme lo prevé el artículo 36 de la ley especial que regula la materia y, por último, la acción de desalojo requiere, respecto de la causal de falta de pago, que el arrendatario hubiere dejado de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas; mientras que en la acción de resolución en el contrato a tiempo determinado, la falta de pago de una pensión arrendaticia es causa o motivo suficiente para que el arrendador proceda a demandar la finalización de la relación contractual.

A pesar de que ambas acciones (desalojo y resolución) persigan el mismo objetivo, esto es la devolución o entrega material del bien inmueble arrendado, ambas responden a motivos o circunstancias disímiles para su ejercicio; por lo tanto, no resulta posible aplicar a la acción de desalojo lo previsto en el artículo 1.167 del Código Civil, respecto de la acción de resolución y la acumulación a ésta de una pretensión dirigida a obtener el pago de cánones de arrendamientos insolutos...”.

En suma de la precedentemente transcrito, se evidencia claramente que el juez de alzada lo que pretende resaltar es el impedimento de acumular de forma simple, directa o concurrente la acción de desalojo y pago de cánones de arrendamiento vencidos, como ocurre en la presente acción, con la diferencia que el caso al cual el juez hace alusión trata de un desalojo en donde se pretendía a su vez la resolución del mismo y en él hace referencia a los contratos de una relación arrendaticia por escrito a tiempo determinado, independientemente de la naturaleza de los contratos a tiempo indeterminados por diversos motivos contemplando en el artículo 34 de la de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

En sintonía con lo anterior, la Sala observa que contrario a lo que arguye el formalizante, el juez *ad quem*, no hace sugerencia o indicación directa con el artículo denunciado por falsa aplicación, sino que trajo a colación la prohibición de la acumulación de pretensiones en una misma demanda, tal como lo contempla el artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, con el fin de ampliar o fundamentar la decisión. Razón por la que mal podría estar viciada la decisión objeto del recurso de casación, al aplicar por referencia no el artículo específicamente, si no una sentencia la cual se refiere a la inepta acumulación de pretensiones.

En consecuencia, y conforme con los argumentos anteriormente plasmados, se desecha la delación que nos ocupa, en razón de no configurarse la falsa aplicación del artículo 34 del de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios. Así se decide.

## DECISIÓN

-

Por las razones expuestas, el Tribunal Supremo de Justicia en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela por autoridad de la ley, declara: **SIN LUGAR** el recurso de casación propuesto por la parte actora contra la sentencia dictada en fecha 10 de noviembre de 2023, por el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la circunscripción judicial del Área Metropolitana de Caracas.

Se condena al recurrente, al pago de las costas del recurso, de conformidad con la ley.

Publíquese y regístrese. Remítase el expediente Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. Particípese de esta remisión al juzgado superior de origen ya mencionado, de conformidad con lo dispuesto en 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 tres (3) días del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024). Años: 214º de la independencia y 165º de la Federación.

Presidente de la Sala,

HENRY JOSÉ TIMAURE TAPIA

Vicepresidente-Ponente,

JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ PARRA

Magistrada,

CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS

Secretario,

PEDRO RAFAEL VENERO DABOIN

**Exp. AA20-C-2024-000120**

Nota: publicada en su fecha a las ( )

Secretario,