

SALA DE CASACIÓN CIVIL

Exp. AA20-C-2024-000250

Magistrado Ponente: HENRY JOSÉ TIMAURE TAPIA

En el juicio por nulidad de cláusulas del contrato de arrendamiento, que fuere incoado ante el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Táchira, por el ciudadano **FUNG WENJIE CHING**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° V-18.190.973, en nombre propio y en su carácter de presidente de la sociedad mercantil denominada **MAXI LUCKY, C.A.**, inscrita ante el Registro Mercantil Tercero de la Circunscripción Judicial del estado Táchira, bajo el N° 40, tomo 17-A, de fecha 15 de mayo de 2012, ambos representados judicialmente por los ciudadanos abogados Yaqueline Rodríguez Orozco y Mayra Alejandra Contreras Páez, inscritas en el I.P.S.A. bajo los Nros. 83.135 y 71.832, respectivamente, en contra de la sociedad mercantil denominada **INVERSIONES LOVERA, C.A.**, inscrita ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del estado Táchira en fecha 29 de junio de 1978, bajo el N° 53, tomo 5-A, representada judicialmente por los ciudadanos abogados Abelardo Ramírez y Carlos Freddy Casanova Leal, inscritos en el I.P.S.A. bajo los Nros. 74.441 y 161.049, en su orden; el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del estado Táchira, dictó sentencia en fecha **29 de febrero de 2024**, mediante la cual declaró:

“...**PRIMERO: SIN LUGAR** la apelación interpuesta por la parte actora en fecha 2 de agosto de 2022, contra la sentencia dictada por el Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado (sic) Táchira.

SEGUNDO: SIN LUGAR la demanda por **NULIDAD DE CLAUSULA (sic) CONTRACTUAL ABUSIVA, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA E INDEMNIZACIÓN POR CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO**, interpuesta por el ciudadano **FUNG WENJIE CHING** contra la Sociedad (sic) Mercantil (sic) **INVERSIONES LOVERA, C.A.**, representada por su Gerente (sic) Ejecutiva (sic) ciudadana **CARMEN DINORATH GONZALEZ (sic) ZERPA**.

TERCERO: QUEDA CONFIRMADA LA SENTENCIA dictada por el Tribunal Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del

Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Táchira, de fecha 21 de julio de 2022.

CUARTO: SE CONDENA EN COSTAS a la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el artículo 281 del Código de Procedimiento Civil...”. (Destacado de la cita).

Contra la referida sentencia de alzada, la parte demandante anuncio recurso extraordinario de casación, y el cual fue admitido mediante auto de fecha **3 de abril de 2024**, oportunamente formalizado. No hubo impugnación.

En fecha **5 de junio de 2024**, se dio cuenta la Sala y conforme a lo establecido en el artículo 99 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, se asignó la ponencia de la presente causa al **Magistrado Dr. Henry José Timaure Tapia**.

Cumplidas las formalidades de ley, pasa la Sala a dictar sentencia, bajo la ponencia del Magistrado que con tal carácter la suscribe, en los términos siguientes:

-I-

Conforme a lo señalado en fallos de esta **Sala de Casación Civil**, Nros. **RC-254**, expediente N° **2017-072**, y **RC-255**, expediente N° **2017-675**, de fecha **29 de mayo de 2018**; reiterados en sentencias Nros. **RC-156**, expediente N° **2018-272**, del **21 de mayo de 2019**, y **RC-432**, expediente N° **2018-651** y **RC-433**, expediente N° **2019-012**, de fecha **22 de octubre de 2019**, y nuevamente ratificado en decisiones Nros. **RC-152**, expediente N° **2019-507**, de fecha **24 de septiembre de 2020**, **RC-483**, expediente N° **2021-028**, de fecha **30 de septiembre de 2021**, y **RC-133**, expediente N° **2018-348**, de fecha **16 de marzo de 2022**, entre muchas otras decisiones de esta Sala, y en aplicación de lo estatuido en decisión N° **RC-510**, expediente N° **2017-124**, del **28 de julio de 2017** y sentencia de la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, N° **362**, expediente N° **2017-1129**, del **11 de mayo de 2018**, **CON EFECTOS EX NUNC y ERGA OMNES, A PARTIR DE SU PUBLICACIÓN**, esta Sala **FIJÓ SU DOCTRINA SOBRE LAS NUEVAS REGULACIONES EN EL PROCESO DE CASACIÓN CIVIL VENEZOLANO**, dado que se

declaró conforme a derecho la desaplicación por control difuso constitucional de los *artículos 320, 322 y 522 del Código de Procedimiento Civil*, y la nulidad del artículo 323 *eiusdem*, y por ende también *quedó en desuso el artículo 210 ibídem*, y en conformidad con lo previsto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, QUE EN SU NUEVA REDACCIÓN SEÑALA: “...En su sentencia del recurso de casación, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, se pronunciará sobre las infracciones denunciadas, PUDIENDO EXTENDERSE AL FONDO DE LA CONTROVERSIA Y PONERLE FIN AL LITIGIO...”, y dado, QUE SE ELIMINÓ LA FIGURA DEL REENVÍO EN EL PROCESO DE CASACIÓN CIVIL, como regla, y lo dejó solo de forma excepcional cuando sea necesaria LA REPOSICIÓN DE LA CAUSA, esta Sala pasa de dictar sentencia en atención a dicha reforma judicial incorporada al proceso de casación civil, en los términos siguientes:

-II-

RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN

Por razones metodológicas a los fines de evitar un desgaste jurisdiccional, la Sala procede al análisis de la denominada en el escrito de formalización como “**PARTE TERCERA CASACIÓN SOBRE LOS HECHOS POR COMISIÓN DEL VICIO DE FALSO SUPUESTO DE HECHO**”, en los siguientes términos:

DENUNCIA POR INFRACCIÓN DE LEY

La parte recurrente con fundamento en el ordinal 2º, del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con los artículos 320, 7, 12 y 15 *eiusdem*, se denuncia en la recurrida el primer caso de suposición falsa en particular por tergiversación intelectual o desviación ideológica en el análisis de las cláusulas segunda y tercera del contrato de arrendamiento, bajo la siguiente fundamentación:

“...PARTE TERCERA

CASACIÓN SOBRE LOS HECHOS POR COMISIÓN DEL VICIO DE FALSO SUPUESTO DE HECHO

De conformidad con el artículo 313.2º y 320, 7, 12 y 15, todos ellos del Código de Procedimiento Civil, delato la existencia de la recurrida del vicio in iudicando o de fondo, referido a la existencia de

una casación sobre los hechos, en su modalidad de FALSO SUPUESTO DE HECHO POR DESVIACIÓN IDEOLÓGICA (sic) INTELLECTUAL EN EL ANÁLISIS (sic) DE LAS CLÁUSULAS (sic) DEL CONTRATO.

PRIMERO: Con el objeto de estructurar la presente denuncia, nótese que la sentencia recurrida, a los fines de verificar los presupuestos de procedencia de la acción IN REM VERSO, o enriquecimiento sin causa estableció: (...)

Ahora bien, quedando citado el extracto de la sentencia de la que deriva el vicio objeto de esta denuncia, a objeto de la fundamentación de la misma, es necesario proceder entonces a la cita textual del contrato de arrendamiento, en cuya existencia hace descansar el fallo recurrido su criterio relativo a que la construcción tiene causa en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en contienda de la manera siguiente:

La cláusula (sic) SEGUNDA del contrato fue convenida de la manera siguiente. (...)

Por su parte en la cláusula (sic) distinguida como TERCERO en el contrato se estableció: (...)

La lectura de la norma contractual contenida en la cláusula (sic) SEGUNDA, da cuenta que la autorización de la ampliación del local dado en arrendamiento, se circunscribió según la voluntad de las partes expresamente manifestada, de la siguiente manera: (...)

Mientras que, la literalidad de la norma contractual contenida en la cláusula TERCERA, refiere sin lugar a dudas que dicha regulación es sólo para los veintidós metros con cincuenta centímetros (22,50 mts) autorizados, al señalar de forma expresa y directa: “...la construcción que se deriva de la autorización para ampliar el local arrendado le quedará en propiedad a la arrendadora AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO...”

En virtud de ello, es evidente que el contrato de arrendamiento empleado por el Tribunal (sic) Colegiado (sic) en alzada, a los fines de construirlo como CAUSA de la nueva obra ejecutada a mi cargo, y por vía de consecuencia, como fundamento de la declaratoria sin lugar de la acción, representa una desnaturalización del contrato, al pretender más allá de la letra del contrato, extender sus efectos fuera de los límites convenidos en el mismo.

La interpretación literal del contrato da cuenta que, se halla causada las construcciones hasta el límite máximo de los veintidós metros con cincuenta centímetros (22,50 mts.) según la ampliación autorizada contractualmente, y el excedente de la obra construida a mis expensas y sus equipos y accesorios que la conforman, no tiene causa en el contrato y por lo tanto, representan un enriquecimiento injusto por ausencia de causa para la parte demandada, a costa de mi pérdida patrimonial, y hacen procedente la presente acción, máxime considerando que dicho enriquecimiento ya se materializó de manera formal con el registro de la mejoras que consta en documento protocolizado ante la Oficina de Registro Público del Segundo Circuito del Municipio (sic) San Cristóbal, el 14-05-2021, inscrito bajo el N° 12, folio 65716 del tomo 5, protocolo de transcripción de ese año, en el cual, la ciudadana CARMEN DINORATH GONZALEZ (sic) ZERPA obrando como gerente ejecutivo de la SOCIEDAD DE

COMERCIO INVERSIONES LOVERA, C.A., en plena conciencia del hecho que las mejoras fueron realizadas mi costa, declaró que “...por autorización de su representada en los años 2013 y 2014, se construyeron unas mejoras sobre unas mejoras ya existentes, con un área de construcción de 2.147,63 mts² conformadas por 3 niveles, así. Sótano: nivel N-2.25, ascensor de carga, tableros de electricidad, hidroneumático y escalera de acceso a la planta baja, estanque subterráneo, esta área tiene acceso por la calle 10. Planta baja: nivel N+0.30, con un área comercial, deposito, batería de baños para hombre y mujeres, área de lava mopas y cuarto de basura, área de montacargas escalera acceso por la mezzanina. Mezzanina: nivel +4.55, oficina, cuarto de seguridad, baño, escalera a la terraza, área de montacargas, la terraza descubierta con sala de maquinas, todo construido con materiales de primera calidad, en material de losacero, con todos los sistemas y servicios, once Santamarías (sic) metálicas y un portón metalizo; ampliación construida conforme a las variables urbanas aprobadas por la Dirección de Ingeniería Municipal según informe N° 022 de fecha 23-04-2013”

Es decir, que el contenido de las normas contractuales no permitían interpretación diferente -pues no existe ningún tipo de ambigüedad u oscuridad en su redacción- que la de establecer en la sentencia causa del contrato por las mejoras, hasta el límite máximo de 22,50 mts y declarar el enriquecimiento sin causa por la diferencia entre las dimensiones de la ampliación autorizada en la clausula (sic) segunda y la efectivamente ejecutada por la cantidad de 2.147,63 mts², según lo declaró solemnemente la representante de la demandada, en el registro de las mejoras mencionado.

SEGUNDO: Incurrir en el mismo vicio denunciado en el ordinal que antecede, del que se trata este capítulo, cuando respecto al registro anticipado de las mejoras que fue alegado por esta parte actora como la materialización del enriquecimiento sin causa, la sentencia resolvió en el sentido siguiente: (...)

En este estado es necesario citar nuevamente el contenido de la cláusula TERCERA del contrato, en el cual de forma directa y expresa se señaló que: “*la construcción que se deriva de la autorización para ampliar el local arrendado le quedará en propiedad a LA ARRENDADORA al vencimiento del contrato...*”

Nótese que la redacción de la clausula contractual de manera directa e inequívoca, señala que la propiedad quedará en beneficio de la arrendadora AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO, sin representar oscuridades o ambigüedades, que den lugar a una interpretación distinta de la que ordena su literalidad en cuanto al tiempo en que procedería ello. En atención de lo cual, la interpretación indebida que hacen los Jueces Asociados, al establecer que en cualquier tiempo podía la arrendadora -ahora demandada- hacer suyas las mejoras, configura una cruenta desnaturalización del contrato.

Esta Sala de Casación Civil, en sentencia (...) resolvió: (...)

En atención a las actuales reglas respecto al Recurso (sic) Extraordinario (sic) de Casación (sic), con vista del cúmulo de denuncias opuestas en contra de la sentencia recurrida, que traducen una influencia determinante de la Infracción (sic) de Ley (sic), y del

cual surge en garantía de los postulados de justicia, derecho a la defensa y tutela judicial efectiva, la necesidad de cambiar el fallo, solicito respetuosamente se ANULE LA TOTALIDAD DEL FALLO RECURRIDO, y que previa verificación y señalamiento de los errores y vicios de fondo de los que adolece la sentencia recurrida, proceda en estricta sujeción de las normas procesales, estableciendo los alegatos y defensas opuestas por cada una de las partes, con el análisis y valoración de las pruebas, a dictar una sentencia verdaderamente justa.

De esta forma, dejo FORMALIZADO EL RECURSO DE CASACIÓN anunciado y admitido en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del estado Táchira, constituido con Jueces (sic) Asociados (sic) en fecha 29 de febrero de 2024...". (Destacados de la cita).

Para decidir, la Sala observa:

De la transcripción que antecede se observa que la parte recurrente argumenta que la *ad quem* incurrió en el vicio de suposición falsa, en razón de que en su criterio el tribunal de alzada desnaturalizó las cláusulas segunda y tercera del contrato de arrendamiento e incurrió en desviación ideológica, al pretender ir más allá de la letra del contrato y extender sus efectos fuera de los límites convenidos en el mismo, dado que se suscribió según la voluntad de las partes expresamente manifestada, que el límite máximo de las construcciones eran de veintidós metros con cincuenta centímetros (22,50 mts.) según la ampliación autorizada contractualmente, y que la parte demandada registro las mejoras por 2.147,63 mts², lo cual a su entender produjo un enriquecimiento sin causa de la parte demandada.

Adicional a ello, estima que la desnaturalización de las cláusulas del contrato de arrendamiento se produjo cuando la recurrida señala que la vigencia del contrato de arrendamiento y el término para que ocurra el vencimiento, no impide que la arrendadora adquiriera la propiedad sobre las mejoras construidas por la parte actora, en razón de que a su entender según la literalidad de la cláusula delatada como infringida por desnaturalización establece que la propiedad de las mismas pasaran a la arrendadora al vencimiento del contrato.

En ese sentido, la doctrina pacífica y reiterada de este Alto Tribunal, ha establecido en relación con el *vicio de desviación ideológica*, que su denuncia se refiere al error intelectual del juez en la interpretación del contrato. (Cfr. *sentencia de esta Sala N° 391 del 8 de agosto de 2018, Exp. N° 2018-243*).

Este Tribunal Supremo ha reiterado en jurisprudencia pacífica que es de la soberanía de los jueces de instancia la interpretación del contrato, a menos que el juez incurra en desnaturalización o desviación intelectual de su contenido, situación que puede denunciarse a través del primer caso de suposición falsa o que se esté en presencia de la excepción prevista en el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil. En efecto, al respecto ha señalado esta Sala lo siguiente:

“...Constituye doctrina reiterada de esta Corte, que la interpretación de los contratos es cuestión de hecho reservada a los jueces de instancia, controlable por esta Sala solo cuando el sentenciador hubiese incurrido en suposición falsa, salvo que el Juez califique erróneamente el negocio jurídico, y lo subsuma en una norma que no es aplicable, error este de derecho...”.

Asimismo en sentencia de fecha 11 de marzo de 1992, esta Sala de Casación Civil, dejó sentado, que:

“...La interpretación de los contratos, de acuerdo a reiterada doctrina de esta Sala, es de la soberanía de los jueces de instancia, y la decisión que al respecto ellos produzcan, solo será atacable en casación por denuncia de error en la calificación del contrato, error éste de derecho, o por suposición falsa.”

“Ahora bien, ha admitido esta Corte la casación por desnaturalización de una mención contenida en el contrato, que conduciría a que la cláusula establecida en el mismo, produzca los efectos de una estipulación no celebrada...”. (Resaltado de la Sala).

Así las cosas, en sentencia N° 569 de la Sala de Casación Civil de la extinta Corte Suprema de Justicia, de fecha 29 de noviembre de 1995, caso: *Universidad Central de Venezuela, contra Banco Provincial de Venezuela, C.A.*, expediente N° 94-703, quedó establecido el límite entre la

interpretación del contrato y la desnaturalización del mismo, dejando sentado:

“...El límite entre la soberana interpretación del contrato y la tergiversación o desnaturalización de la voluntad contractual está constituido por la compatibilidad de la conclusión del Juez con el texto de la mención que se interpreta. Si el establecimiento de los hechos por el juez es compatible con la expresión de la voluntad de las partes, estamos en la esfera de la interpretación; si, por el contrario, la conclusión del sentenciador no es compatible con el texto, estaríamos en presencia de una desnaturalización del contrato...”. (Destacado de la Sala).

Transcrito lo anterior, tenemos que el vicio de suposición falsa constituye un supuesto de casación sobre los hechos, que consiste en un error de hecho o de percepción en el juzgamiento de los hechos, que conduce por vía de consecuencia a un error de derecho y que a esta categoría se le suma el error en la interpretación de los contratos, lo cual se ha denominado ***desviación ideológica que se verifica cuando el juez se aparta de la voluntad expresada por las partes.*** (Cfr. sentencia N° 126, de fecha 28 de marzo de 2023, caso: *Emilio Montemurro Guerra (†), contra Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización Miranda, Exp. N° 2022-223*).

En relación con la desviación ideológica, esta Sala en decisión N° 187, de fecha 26 de mayo de 2010, Exp. N° 2009-532, caso: *Vicente Emilio Capriles Silvan, contra Desarrollos Valle Arriba Athletic Club, C.A.*, indicó lo que se transcribe a continuación:

“...Es claro, pues, que se trata de un error de percepción cometido por el juez al fijar los hechos que resultaron demostrados en el proceso, esto es: *“un error en el juzgamiento de los hechos, el cual conduce, por vía de consecuencia, a un error de derecho, pues, al variar la hipótesis fáctica resulta infringida, por falsa aplicación, la norma aplicada en el caso concreto, dado que, si se establece un hecho falso, que constituye el supuesto de hecho abstracto de una norma, este error solo puede conducir a que se aplique esa regla legal a unos hechos reales a los cuales no es aplicable, lo cual constituiría falsa aplicación”.* Esta es la consecuencia directa del error y otras normas sólo resultarían violadas por *falta de aplicación*** como una consecuencia de segundo grado, constituyendo**

estas últimas las reglas que el sentenciador de última instancia debió aplicar y no aplicó para resolver la controversia.

La *suposición falsa* denunciada, contenido en el primer caso del artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, consiste en atribuir a instrumentos o actas del expediente menciones que no contienen. Lo que esta Sala considera como una *desnaturalización o desviación ideológica* por parte de quien debe resolver el asunto judicial controvertido; *produciéndose* -respecto al documento o acta de la cual se trate- *efectos distintos a los previstos en ellos*.

Al respecto, esta Sala en reiteradas oportunidades, ha señalado que el primer caso de *suposición falsa*, tiene lugar “...cuando el juez afirma falsamente, por error de percepción o por olvido de que la verdad es la meta del proceso, que un documento o acta del expediente contiene determinadas menciones que le sirven para establecer un hecho, cuando lo cierto es que esas menciones no existen realmente y han sido creadas por la imaginación o por la mala fe del juzgador...”. (Vid. Sentencia N° 60, de fecha 18 de febrero de 2008)

(...Omissis...)

De los anteriores criterios jurisprudenciales se desprende que si bien los jueces de instancia son los facultados para interpretar y calificar los contratos, tal actividad no puede, de ninguna manera, distorsionar los hechos que hubieren sido alegados por ellas, **pues su labor es la de indagar la voluntad e intención de las partes contratantes al establecer determinadas obligaciones y derechos**, y en caso de incurrir en tal infracción, esta Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, estará facultada *-previo cumplimiento de los requisitos necesarios del escrito de formalización-*, para descender a las actas del expediente y conocer los errores de hecho al juzgar los hechos en que hubiese incurrido el juez de alzada.

(...Omissis...)

El criterio de combatir el hecho y no la conclusión jurídica está bien para la denuncia de suposición falsa “*estricto sensu*”, pero no para la denuncia por desviación intelectual, pues, allí nunca se controlarían hechos sino conclusiones jurídicas inexactas. No se puede exigir en la denuncia de desviación intelectual que solo se combata un hecho puro y simple, por cuanto ello es imposible...”.

(...Omissis...)

En este caso, el formalizante enfocó su denuncia a través de la figura de la tergiversación intelectual, que sería la única forma posible de hacerlo. Pues no hay otra, dado que lo que se combate es precisamente la delicada tarea del juez superior que “*hilando fino*” descontextualizó la palabra acreencia, le suprimió el peso específico y la transformó en una frase hueca, sin fuerza jurídica.

Se está aseverando, como lo constató la Sala de la lectura del acta de asamblea que contiene el contrato y del fallo recurrido antes transcrito, la desviación intelectual, no una suposición falsa en sentido estricto. Sólo que la doctrina de la Sala exige “*pedir prestado*” en sentido analógico el primer caso de suposición falsa, pero no para combatir un hecho sino realmente un ejercicio intelectual producto de múltiples razonamientos del juez. Lógicamente no se combate un hecho puro y simple, sino el

razonamiento final del recurrido producto del “*travisamento*” italiano, o la desnaturalización por desviación intelectual o ideológica y el “*mal juge*” de la doctrina francesa, como ya se explicó en este fallo...”. (Resaltado de la cita).

Ahora bien, como el mencionado vicio sólo puede cometerse en relación con un hecho positivo y concreto establecido en el fallo, *quedan fuera del concepto de suposición falsa las conclusiones del juez con respecto a las consecuencias jurídicas del hecho, porque en tal hipótesis se trataría de una CONCLUSIÓN DE ORDEN INTELECTUAL que aunque pueda ser errónea, no configuraría lo que la ley y la doctrina entienden por suposición falsa o falso supuesto.*

Establecido lo anterior, la Sala considera necesario transcribir las cláusulas del contrato que se denuncian como desviadas las cuales establecen lo siguiente:

“...**SEGUNDA:** LA ARRENDADORA autoriza a EL ARRENDATARIO la ampliación del local dado en arrendamiento por el lado oeste hasta una medida de nueve (09) metros aproximadamente en su planta baja y permitiendo una construcción sobre la parte superior de una mezzanina y primer piso con una extensión hasta dos metros adicionales por encima del techo del estacionamiento y por la calle 10 y séptima avenida, ampliación permitida por ley; todo ello sobre la extensión del inmueble dado en arrendamiento mas la anexidad del lado oeste, que se extenderá por la parte de atrás del local signado con el numero tres y parte del local número cuatro, dando un total de veintidós metros con cincuenta (22,50mts) conservado siempre por lindero el local identificado con el número tres (3). **TERCERO:** La construcción que se deriva de la autorización, para ampliar el local arrendado le quedará en propiedad a LA ARRENDADORA al vencimiento del contrato, dejando claro que dichas mejoras modificaciones y nuevas obras serán en beneficio exclusivo del inmueble arrendado, sin que LA ARRENDADORA tenga que pagar nada por ese concepto ni por ningún otro, y sin que EL ARRENDATARIO tenga derecho a reclamación alguna por ello, a lo cual renuncia expresamente y de forma irrevocable en este acto...”.

Así mismo considera pertinente esta Sala transcribir el extracto correspondiente del fallo recurrido a fin de verificar lo manifestado por la parte formalizante:

“...De las normas transcritas y en las cuales la parte actora fundamenta la existencia de un supuesto desequilibrio contractual por considerar que la CLÁUSULA TERCERA del contrato de

arrendamiento en cuestión es abusiva, por lo que convirtió el mencionado contrato en un CONTRATO DE ADHESIÓN y consecuentemente la violación del principio IURA NOVIT CURIA por parte de la recurrida; considera esta Alzada (sic) que las partes hicieron uso del Principio (sic) de la Autonomía (sic) de su Voluntad (sic) consagrada en el artículo 1159 (sic) del Código Civil; cláusula en la cual las partes establecieron: *“TERCERO: La construcción que se deriva de la autorización, para ampliar el local arrendado le quedará en propiedad a LA ARRENDADORA al vencimiento del contrato, dejando claro que dichas mejoras, modificaciones y nueva sobras (sic) serán en beneficio exclusivo del inmueble arrendado, sin que LA ARRENDADORA tenga que pagar nada por ese concepto ni por ningún otro, y sin que EL ARRENDATARIO tenga derecho a reclamación alguna por ello, a lo cual renuncia expresamente y de forma irrevocable en éste acto...”*.

De la misma cláusula se desprende que no existe imposición alguna por parte de la propietaria-arrendadora en desventaja ni desequilibrio de la parte actora-arrendataria, ya que de las pruebas aportadas por cada una de las partes y valoradas por él *a quo*, se demostró que el demandante entiende el idioma español, que posee la nacionalidad venezolana, que es comerciante, que a pesar de haber promovido la prueba de Posiciones (sic) Juradas (sic), la cual fue admitida por el *A quo* (sic) pero no evacuada por falta de impulso procesal del propio demandante, se desprende como indicio que para el momento de suscribir el contrato de arrendamiento e interponer su pretensión, entendía claramente el idioma español, ya que al manifestar su voluntad de absolverlas recíprocamente en su escrito de promoción de pruebas, necesariamente debía realizarse en idioma español y no otro; y aunado a ello, que antes de suscribir el contrato de arrendamiento en la Notaría Pública Primera de San Cristóbal, el funcionario respectivo en la nota de autenticación, deja expresa constancia de haber cumplido las formalidades de identificar a las partes y *“Leídoles y confrontándoles el documento de acuerdo a lo establecido en el Ordinal (sic) 3ro. del artículo 55 del Reglamento de Notarías Públicas, expusieron: SU CONTENIDO ES CIERTO Y NUESTRAS LAS FIRMAS QUE APARECEN AL PIE DEL INSTRUMENTO. El Notario (sic) en cumplimiento del artículo 79, Ordinal (sic) 2do, del Decreto Ley de Registro Público y del Notariado, hace constar que informó a la parte del contenido, naturaleza, trascendencia y consecuencia legal del presente acto”*.

De allí que para resolver la controversia entre las partes debe aplicarse el procedimiento establecido en el artículo (sic) 43 y la norma contenida en el artículo 12 de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, así como también las normas generales contenidas en el Código Civil referentes al arrendamiento en general, con observancia de los acuerdos establecidos por las partes en el contrato de arrendamiento suscrito, tal como lo hizo la juzgadora de la recurrida.

En tal sentido, por todo lo antes expuesto, no es procedente el argumento de la parte actora respecto a la presencia de vicios que afecten el consentimiento de la partes (error, dolo o violencia) en el contenido de la Cláusula (sic) Tercera (sic) del contrato de arrendamiento suscrito por ellos, para calificarla como una Cláusula (sic) Abusiva (sic) que haya convertido dicho contrato en un contrato

de adhesión, ya que se expresó en forma libre, clara, expresa y consensuada la voluntad de las partes mediante el contrato de fecha 16 de diciembre de 2011, por lo que no implicó renuncia, disminución o menoscabo de algún derecho de la parte actora, que pudiera ser considerado de orden público que conlleve la nulidad de dicha cláusula.

Dada la relación contractual que reviste la reclamación propuesta por el demandante, el artículo 1.133 del Código Civil, contempla que el contrato *'...es una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico...'*. Así pues, el Dr. José Melich Orsini, en su obra *Doctrina General del Contrato*, llega a la conclusión que, el contrato es, pues, un negocio jurídico bilateral, capaz de crear, reglamentar, transmitir, modificar o extinguir una relación jurídica de cualquier naturaleza entre las partes que concurren a su celebración, y no sólo es eficaz en lo que se refiere a vínculos de naturaleza personal (de contenido patrimonial o extrapatrimonial) entre las partes, esto es, derechos de créditos (lo que se llama eficacia personal del contrato), sino que también puede afectar el estado de los derechos reales (la llamada eficacia real del contrato).

Resulta oportuno para este Tribunal (sic) precisar que el contrato accionado, dado los efectos que produce, tiene fuerza de Ley (sic) entre las partes, el cual no puede revocarse, sino por mutuo consentimiento o por las causas autorizadas por la Ley (sic) (artículo 1.159 del Código Civil). Lo anterior, encuentra asidero en el principio de autonomía de la voluntad de las partes, que en apoyo a la doctrina apuntalada por el Dr. José Melich Orsini, es entendido como *'...el poder que el artículo 1.159 del Código Civil reconoce a las voluntades particulares de reglamentar por sí mismas el contenido y modalidades de las obligaciones que se imponen...'*, cuya limitación a las prestaciones pactadas radica en que no sean contrarias al orden público y a las buenas costumbres.

Además, advierte este Tribunal (sic) que el contrato como fuente de las obligaciones, trae como consecuencia, que las prestaciones plasmadas en cada una de las cláusulas que lo conforman, deben cumplirse exactamente como han sido contraídas, tal como lo establece el artículo 1.264 *eiusdem*, ello con el fin de mantener a las partes contratantes, la certeza de las relaciones jurídicas convenidas y sus consecuencias.

Así las cosas, considera esta Alzada (sic) que la juzgadora de la recurrida no incurrió en violación del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, ni tampoco del ordinal 5º del artículo 243 *eiusdem*. Así se establece.

Respecto del contenido de la CLÁUSULA SEGUNDA del contrato suscrito por las partes en contienda, se evidencia que las mismas acordaron y determinaron el área sobre la cual el arrendatario ejecutaría mejoras en los locales 01 y 02 del Centro Comercial Demócrata, para así adecuarlo a su actividad económica; autorizando la arrendadora al arrendatario para que procediera a *"la ampliación del local dado en arrendamiento por el lado oeste hasta una medida de nueve (09) metros aproximadamente en su planta baja y permitiendo una construcción sobre la parte superior de una mezanina y primer piso con una extensión hasta de dos metros*

adicionales por encima del techo del estacionamiento y por la calle 10 y séptima avenida, ampliación permitida por la ley; todo ello sobre una extensión del inmueble dado en arrendamiento más la anexidad del lado oeste, que se extenderá por la parte de atrás (sic) del local signado con el número tres y parte del local número cuatro, dando un total de ...22,50 mts conservado (sic) siempre por el lindero el local identificado con el número tres (3)”.

Se desprende igualmente del contrato en cuestión, especialmente de la CLÁUSULA PRIMERA, que los locales 01 y 02, tienen inicialmente un área común aproximada de construcción de doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (254, 88 mts²) alinderados así: **NORTE**: Local comercial propiedad de la arrendadora, signado con el número tres (3) del Centro Comercial Demócrata, mide quince metros con cinco centímetros (15,05 mts); **SUR**: Calle 10, en igual medida que la anterior; **ESTE**: Séptima Avenida, mide catorce metros con cuarenta centímetros (14,40 mts); y **OESTE**: Estacionamiento de la arrendadora, en igual medida que la anterior.

Observa la Alzada (sic), que es sobre esta área que el arrendatario fue autorizado para proceder a ampliar y adecuar los locales comerciales para iniciar su actividad económica, tal como lo habían pactado las partes, pero no fijan el tipo de construcción ni cantidad de metros cuadrados en que (sic) consistirán las mejoras a ejecutar, tal como se desprende de las cláusulas primera y segunda.

Ahora bien, considera necesario esta Alzada (sic) transcribir nuevamente el contenido de la CLÁUSULA TERCERA del contrato de arrendamiento en cuestión:

“TERCERO: La construcción que se deriva de la autorización para ampliar el local arrendado le quedará en propiedad a LA ARRENDADORA al vencimiento del contrato, dejando claro que dichas mejoras, modificaciones y nuevas obras serán en beneficio exclusivo del inmueble arrendado, sin que LA ARRENDADORA tenga que pagar nada por ese concepto ni por ningún otro y sin que EL ARRENDATARIO tenga derecho a reclamación alguna por ello, a lo cual renuncia expresamente y de forma irrevocable en este acto”.

En tal sentido, de la Constancia (sic) y Permiso (sic) de Construcción (sic) N° 022 de fecha 23 de abril de 2013, emitida por la Dirección Municipal de Ingeniería del municipio San Cristóbal- estado Táchira, que acompaña el libelo de demanda principal marcada “F”, de la Experticia (sic) y de la Inspección (sic) Judicial (sic) promovida por la parte actora; el A quo (sic) logró evidenciar las modificaciones y mejoras construidas en el área de los locales 01 y 02 realizadas por parte actora, con la finalidad de ampliar las mejoras preexistentes para desarrollar su actividad económica. De la valoración de las mencionadas pruebas, la juzgadora de la recurrida acertadamente determina que es la parte actora quien propone, financia y ejecuta el proyecto de las mejoras a construir con los respectivos planos, ello de acuerdo a sus propias necesidades para desarrollar su actividad económica y es la propietaria arrendadora quien tramita la respectiva permisología ante la Dirección Municipal de la Alcaldía del Municipio (sic) San Cristóbal del estado Táchira; por lo que ambas partes efectivamente estuvieron de acuerdo con las características de la obra a ejecutar en su estructura y área de construcción, aceptando

expresamente el arrendatario el contenido de la cláusula tercera que establece: *“La construcción que se deriva de la autorización para ampliar el local arrendado le quedará en propiedad a LA ARRENDADORA al vencimiento del contrato, dejando claro que dichas mejoras modificaciones y nuevas obras serán en beneficio exclusivo del inmueble arrendado, sin que LA ARRENDADORA tenga que pagar nada por ese concepto ni por ningún otro y sin que EL ARRENDATARIO tenga derecho a reclamación alguna por ello, a lo cual renuncia expresamente y de forma irrevocable en este acto”*.

Dichas mejoras, modificaciones y obras nuevas se realizaron en parte de un inmueble de mayor extensión que es propiedad de la demandada según documento registrado ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito San Cristóbal, en fecha 30-06-1978, bajo el N° 28; folio 143 al 145 (pieza I); y en documento protocolizado ante la Oficina de Registro Público del Segundo Circuito del Municipio (sic) San Cristóbal, el 14-05-2021, inscrito bajo el Nro. 12, folio 65716 del tomo 5, protocolo de transcripción de ese año, en el cual, la ciudadana CARMEN DINORATH GONZALEZ (sic) ZERPA, obrando como gerente ejecutivo de la SOCIEDAD DE COMERCIO INVERSIONES LOVERA C.A. declaró que por autorización de su representada en los años 2013 y 2014, se construyeron unas mejoras sobre unas mejoras ya existentes, con un área de construcción de 2.147,63 mts², conformadas por 3 niveles, así: Sótano: nivel N-2.25, ascensor de carga, tableros de electricidad, hidroneumático y escalera de acceso a la planta baja, estanque subterráneo, esta área tiene acceso por la calle 10. Planta baja: nivel N+0.30, con un área comercial, depósito, batería de baños para hombre y mujeres, área de lava mopas y cuarto de basura, área de montacargas escalera de acceso por la mezzanina. Mezzanina: nivel +4.55, oficina, cuarto de seguridad, baño, escalera a la terraza, área de montacargas, la terraza descubierta con sala de máquinas, todo construido con materiales de primera calidad, en material de losacero, con todos los sistemas y servicios, once santamarias metálicas y un portón metálico; ampliación construida conforme a las variables urbanas aprobadas por la Dirección de Ingeniería Municipal según informe Nro. 022 de fecha 23-04-2013, el inmueble sobre el cual se realizó la ampliación es propiedad de su representada ubicado en la Séptima Avenida con calle 10, Nro. 6-47, San Cristóbal. (Folio 180 al 185 (pieza II).

(...Omissis...)

En definitiva por las consideraciones anteriores, esta Alzada (sic) concluye que efectivamente la parte actora no logró demostrar fehacientemente la existencia de algún vicio del consentimiento (error, dolo o violencia), así como el ejercicio abusivo de un derecho por la parte demandada que haya desequilibrado en forma ventajosa la relación contractual arrendaticia existente entre ellos, como para producir la nulidad de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, por tanto, la nulidad de misma debe declararse sin lugar. Y ASÍ SE DECLARA.

(...Omissis...)

Así mismo, como anteriormente lo señaló esta Alzada (sic), se concluye que efectivamente la parte actora no logró demostrar fehacientemente la existencia de algún vicio del consentimiento (error, dolo o violencia), así como el ejercicio abusivo de un derecho

por la parte demandada que haya desequilibrado en forma ventajosa la relación contractual arrendaticia existente entre las partes, como para producir la nulidad de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, por tanto, la nulidad de la misma debe declararse sin lugar y consecuentemente también, sin lugar la pretensión de enriquecimiento sin causa. Y ASÍ SE DECLARA.

La parte actora en su escrito de informes argumenta que los efectos de la cláusula TERCERA del contrato, se encuentra sometida a una condición, representada por el “vencimiento del contrato”, toda vez que consagra de manera expresa y directa: “*TERCERO: La construcción que se deriva de la autorización para ampliar el local arrendado le quedará en propiedad a LA ARRENDADORA al vencimiento del contrato...*”

Esta Alzada (sic) necesariamente debe referirse al argumento anterior y para ello citar el contenido del artículo 1197 (sic) del Código Civil que establece: “*La obligación es condicional cuando su existencia o resolución depende de un acontecimiento futuro e incierto*”.

No puede considerarse que los efectos de la cláusula tercera está sujeta a condición, ya que el artículo 1197 (sic) del Código Civil establece que en las mismas, su existencia o resolución depende de un acontecimiento futuro e incierto, que no se sabe si se va a producir o no. En el sub judice el vencimiento del contrato de arrendamiento tiene un lapso establecido y se sabe que se va a producir, es decir, que dicha cláusula lo que consagra es una obligación a término conforme al artículo 1214 (sic) del Código Civil, pues existe la certeza que al vencimiento del contrato, las mejoras construidas pasarán en propiedad a la arrendadora, sin que el arrendatario tenga nada que reclamar, a lo cual renunció expresamente y de forma irrevocable al suscribir el contrato de arrendamiento, tal como allí lo pactaron las partes, por lo tanto la arrendadora está en plena libertad para registrar todas las mejoras en el momento que lo considere oportuno y necesario, tal como ocurrió en el presente caso.

La vigencia del contrato de arrendamiento y el término para que ocurra el vencimiento, no impiden que la arrendadora adquiera la propiedad sobre las mejoras construidas por la parte actora, pues como ya se expresó anteriormente, esa transferencia de propiedad fue expresamente acordada por las partes, en donde el arrendatario renunció de manera expresa e irrevocable para reclamar indemnización alguna por las ampliaciones y mejoras construidas, lo cual no impedía que la arrendadora-propietaria procediera a registrar la totalidad de las mejoras descritas en el momento que ésta decidiese; sin poder alegar la parte actora que exista un desequilibrio patrimonial del actor y la demandada para configurar un enriquecimiento sin causa por parte de la demandada, tal como ha sido declarada por esta Alzada (sic). Así se establece.

(...Omissis...)

En virtud de que esta Alzada (sic) ha observado y declarado que en la sentencia recurrida, para resolver la reclamación incoada por la parte actora, fundamentada en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en contienda, especialmente en lo establecido en las cláusulas segunda, tercera y cuarta; la parte actora no demostró que las mismas sean cláusulas abusivas en desventaja del demandante por no estar en capacidad de entender el idioma español; o que exista un

desequilibrio patrimonial del actor y la demandada para configurar un enriquecimiento sin causa por parte de la demandada, es decir, que tampoco demostró la existencia de vicios en el consentimiento (error, dolo o violencia), capaces de producirle perjuicios económicos por las mejoras construidas en los locales comerciales que le fueron arrendados dentro del área común de doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (254,88 mts²), para así adecuarlos a la actividad económica que pretendía dedicarse, tal como fue pactado entre las partes, proponiendo el arrendatario el proyecto de las mejoras a construir una vez iniciado el contrato de arrendamiento; proyecto este que fue entregado por el arrendatario a la arrendataria y la misma se encargó de obtener la permisología respectiva, cuya prueba está agregada en los autos; por lo que ambas partes efectivamente estuvieron de acuerdo con las características de la obra a ejecutar en su estructura y área de construcción, aceptando expresamente el arrendatario el contenido de la cláusula tercera. ASI (sic) SE ESTABLECE...”.

De lo anterior transcrito se aprecia que la alzada determinó que “...*La vigencia del contrato de arrendamiento y el término para que ocurra el vencimiento, no impiden que la arrendadora adquiera la propiedad sobre las mejoras construidas por la parte actora, pues como ya se expresó anteriormente, esa transferencia de propiedad fue expresamente acordada por las partes, en donde el arrendatario renunció de manera expresa e irrevocable para reclamar indemnización alguna por las ampliaciones y mejoras construidas, lo cual no impedía que la arrendadora-propietaria procediera a registrar la totalidad de la mejoras descritas en el momento que ésta decidiese; sin poder alegar la parte actora que exista un desequilibrio patrimonial del actor y la demandada para configurar un enriquecimiento sin causa por parte de la demandada, tal como ha sido declarada por esta Alzada. Así se establece...*”.

En este orden constata la Sala que conforme al criterio de la jueza de alzada, la vigencia del contrato de arrendamiento en cuestión así como el vencimiento del mismo, no eran impedimento para que la arrendadora parte demandada en el presente asunto, registrara como propias las mejoras construidas por la parte demandante, señalando además que según su apreciación fue acordado por las partes que la propiedad de la totalidad de

las mejoras ya señaladas podía registrarse en el momento que ésta así lo decidiera sin causarle al demandante un desequilibrio patrimonial.

En este sentido, esta Sala de la revisión del contrato convenido entre los sujetos procesales, pudo constatar que sus *cláusulas segunda, tercera y cuarta*, señalan lo siguiente:

“...**SEGUNDA: LA ARRENDADORA** autoriza a **EL ARRENDATARIO** la ampliación del local dado en arrendamiento por el lado oeste hasta una medida de nueve (09) metros aproximadamente en su planta baja y permitiendo la construcción sobre la parte superior de una mezzanina y primer piso con una extensión hasta dos metros adicionales por encima del techo del estacionamiento y por la calle 10 y séptima avenida, ampliación permitida por ley; todo ello sobre la extensión del inmueble dado en arrendamiento mas la anexidad del lado oeste, que se extenderá por la parte de atrás del local signado con el número tres y parte del local número cuatro, dando un total de veintidós metros con cincuenta (22,50 mts) conservando siempre por lindero el local identificado con el número tres (3).

TERCERO: La construcción que se deriva de la autorización para ampliar el local arrendado le quedará en propiedad a **LA ARRENDADORA** al vencimiento del contrato, dejando claro que dichas mejoras modificaciones y nuevas obras serán en beneficio exclusivo del inmueble arrendado, sin que **LA ARRENDADORA** tenga que pagar nada por ese concepto ni por ningún otro, y sin que **EL ARRENDATARIO** tenga derecho a reclamación alguna por ello, a lo cual renuncia expresamente y de forma irrevocable en este acto.

CUARTA: La duración del presente contrato de arrendamiento es de **VEINTE AÑOS (20)** fijos, contados a partir de la firma del mismo, una vez finalizado el término contractual, empezará de pleno derecho sin necesidad de notificación a favor de **EL ARRENDATARIO** el ejercicio de prórroga legal, establecida en el artículo 38 literal D, de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que señala que es de **TRES AÑOS...**”. (Destacados de la cita).

Así las cosas, respecto con la interpretación de los contratos, es criterio reiterado por esta Sala que esta corresponde a los jueces de instancia y sus decisiones, solo pueden ser revisadas en casación cuando el sentenciador incurra en desnaturalización o desviación intelectual de su contenido.

En reiterada jurisprudencia esta Sala ha establecido que el estudio de los contratos celebrados entre las partes, solo le está permitido con ocasión de la correspondiente denuncia de suposición falsa.

En relación a la desnaturalización de la voluntad contractual *-se reitera-* se ha indicado que está constituida por la incompatibilidad de la conclusión del juez con el texto de la mención que se interpreta, por lo que si la conclusión del sentenciador no es compatible con el texto del contrato ocurre la desnaturalización del contrato.

En el presente asunto, se desprende que la jueza de alzada estableció que la vigencia y terminación del contrato de arrendamiento objeto del presente caso, no la impedía a la parte demandada proceder a registrar como propias, las mejoras y ampliaciones construidas con sus propios materiales e inversión por el demandante, cuando de la literalidad de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento objeto del presente juicio, observa esta Sala que la propiedad de dichas mejoras y construcciones pasaran en propiedad de la demandada de autos *al vencimiento del contrato* es decir, que efectivamente la vigencia y terminación del referido contrato si le impedía a la demandada a que procediera al registro de las mismas como propias, puesto que esa actuación debía realizarla posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento.

Adicional a ello, conforme a lo establecido en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, de la revisión de las actas que conforman el expediente se observa que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes fue celebrado en 16 de diciembre de 2011 tal como riel a folio 32 de la pieza 1 del expediente, teniendo el mismo como vigencia una duración de veinte (20) años, es decir, que a la presente fecha todavía el contrato se encuentra vigente, y la demandada de autos procedió a registrar las mejoras el 14 de mayo de 2021, tal como se desprende de la documental que riel a folio 183 de la pieza 2 del expediente, es decir estando vigente aún vigente el contrato de arrendamiento.

Con tal mérito del asunto la jueza de alzada sin duda alguna incurrió en la desnaturalización de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, pues de su interpretación arrojó una solución

errada en relación a lo que realmente estipula dicho acuerdo contractual, toda vez que sus afirmaciones respecto a que la vigencia y terminación del contrato no eran impedimento para que la parte demandada registrara como propias las mejoras construidas por el demandante de autos; no resulta acorde con la literalidad de la cláusula tercera del contrato celebrado por las partes, pues de acuerdo a las expresas estipulaciones del contrato, dichas mejoras y construcciones quedarían en propiedad de LA ARRENDADORA demandada de autos, al vencimiento del contrato, tal desviación ideológica intelectual, al desnaturalizar el sentido de las cláusulas del contrato, resultan determinante de lo dispositivo del fallo, en razón de que ello conlleva a un posible cambio del mismo.

En conclusión la jueza de la recurrida arrojó una interpretación incorrecta de lo que estipulan las cláusulas del contrato, siendo tal proceder errado con la expresión de la voluntad de las partes, y por ende, es evidente que en el presente caso existió la *desnaturalización de las cláusulas del contrato* delatada, en consecuencia tal vicio compromete el fondo del asunto debatido y tiene influencia determinante de lo dispositivo del fallo suficiente para cambiarlo, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 320 del Código de Procedimiento Civil*, dado que con base en el análisis arriba efectuado, la jueza de alzada llegó a una determinación incorrecta, por desviación ideológica intelectual, dándole un sentido diferente al real. **Así se declara.**

Por todo lo antes expuesto, esta Sala debe declarar procedente la presente denuncia, al incurrir la alzada en el primer caso de suposición falsa por desviación ideológica intelectual al desnaturalizar el sentido y alcance de las cláusulas del contrato, conllevando así a la declaratoria con lugar del recurso extraordinario de casación propuesto por la parte demandante. **Así se declara.**

En virtud de lo anteriormente señalado, y en consideración a todos los fundamentos de hecho y de derecho precedentemente expuestos, al haber

encontrado esta *Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia*, procedente la infracción descrita anteriormente, se abstiene de conocer y decidir las restantes denuncias contenidas en el escrito de formalización del recurso extraordinario de casación, de conformidad con lo establecido en el artículo 320 *eiusdem*, y por ende se **CASA TOTAL** y **SIN REENVÍO** el fallo recurrido, se **DECRETA SU NULIDAD ABSOLUTA**. *Así se decide.*

Ahora bien, conforme al nuevo sistema de casación civil, dispuesto según sentencia de esta Sala número 510 de fecha 28 de julio del año 2017 (caso: *Marshall y Asociados, C.A., contra Aseguradora Nacional Unida Uniseguros, S.A.*), y sentencia de la Sala Constitucional número 362, de fecha 11 de mayo del año 2018, cuya recepción fue plasmada en sentencias de esta Sala de Casación Civil números 254 (caso: *Luis Antonio Díaz Barreto*) y 255 (caso: *Dalal Abdrer Rahman Masud*), ambas de fecha 29 de mayo de 2018, se procede a dictar sentencia sobre el mérito del asunto, en los siguientes términos:

DE LA SENTENCIA DE MÉRITO

DE LOS ALEGATOS

Alegatos de la parte demandante

La parte demandante debidamente asistido por su abogado de confianza alegó lo siguiente en el escrito de demanda:

Que mediante documento autenticado ante la Notaría Pública Primera de San Cristóbal, en fecha 16 de diciembre de 2011, bajo el N° 27, tomo 403 de los libros de autenticaciones llevados por dicha Notaría, celebró contrato de arrendamiento con la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa, en su condición de apoderada de la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., que figura como arrendadora, sobre un inmueble consistente en dos locales comerciales identificados con los Nos. 01 y 02 del centro comercial Demócrata, ubicado en la séptima avenida con calle 10, municipio San Cristóbal, estado Táchira.

Afirma que en la cláusula PRIMERA del contrato, en su carácter de arrendatario se obligó a utilizar dichos inmuebles únicamente para el establecimiento de un fondo de comercio de su propiedad y a no cambiar su destino sin previa autorización escrita de la arrendadora.

Argumenta que por ello, con fecha 15 de mayo de 2012, constituyó la sociedad mercantil Maxi Lucky, C.A., estableciendo su domicilio en el inmueble objeto del contrato.

Señala que en la cláusula SEGUNDA de dicho contrato de arrendamiento se convino en que LA ARRENDADORA autorizaba al ARRENDATARIO para ampliar el local dado en arrendamiento por el oeste hasta una medida de nueve metros aproximadamente, permitiéndosele la construcción sobre la parte superior de una mezzanina y un primer piso con una extensión hasta de dos metros, adicionales por encima del techo del estacionamiento y por la calle 10 y séptima avenida, todo ello sobre la extensión del inmueble dado en arrendamiento, más la anexidad del lado oeste que se extendería por la parte de atrás del local signado con el N° 03 y parte del local N° 04, para un total de 22.50 metros.

Así mismo indica que en la cláusula TERCERA del contrato de arrendamiento se estableció que la aludida construcción quedaría en propiedad de LA ARRENDADORA al vencimiento del contrato, sin que esta tuviera que pagar nada por este concepto ni por ningún otro y sin que EL ARRENDATARIO tuviera derecho a reclamación alguna, a lo cual renuncia expresamente y de forma irrevocable.

Argumenta que la cláusula CUARTA del contrato señala que su duración es de 20 años fijos contados desde la firma del mismo; que una vez finalizado el término contractual empezaría de pleno derecho sin necesidad de notificación el ejercicio de la prórroga legal de 3 años establecida en el literal d) del artículo 38 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Continúa señalando que le vinculaba con la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa una relación de amistad, en virtud de lo cual le fue ofrecido el inmueble dado en arrendamiento, previo pago del punto comercial por la suma de trescientos mil dólares americanos (300.000,00 \$).

Alega que inició la ejecución del contrato con la construcción de las mejoras autorizadas por LA ARRENDADORA, con una expectativa plausible de que la inversión sería recuperada durante el lapso de vigencia del contrato, es decir, por 20 años, tiempo durante el cual se le permitiría la respectiva compensación económica con el desarrollo de la actividad comercial, pero que antes de cumplir el octavo año de ejecución del contrato fue sorprendido con el ejercicio de una acción de desalojo en su contra, sobre la base de la causal de una presunta falta de pago de cánones de arrendamiento.

Alega que esta circunstancia le permitió percatarse de que la verdadera intención de la arrendadora nunca fue entregar el inmueble en arrendamiento, sino que realmente su propósito era obtener la construcción de la edificación de gran envergadura en terrenos de su propiedad a sus únicas expensas y luego recuperar la posesión sobre el inmueble en un plazo inferior a la mitad de la vigencia del contrato.

Adujo a los fines de demostrar la mala fe de la arrendadora que el abogado Carlos Casanova Leal, tiene el carácter de gerente administrador de la empresa demandada, quien es el abogado redactor del contrato de arrendamiento y a su vez el representante judicial de la misma en el juicio de desalojo incoado contra su persona; que en la práctica jurídica el abogado del propietario arrendador es el redactor del contrato de arrendamiento y ninguna posibilidad tiene el arrendatario de discutir las cláusulas y condiciones; hecho éste que, a su parecer, convirtió el contrato de arrendamiento en una suerte de contrato de adhesión; que la misma parte arrendadora, a través de su abogado le generó una falsa expectativa por el lapso de vigencia del contrato de 20 años, ya que el artículo 1.580 del

Código Civil somete la duración de los contratos a un plazo de 15 años y reduce a dicho término, cuando se hubiere previsto un plazo mayor, argumentando que su expectativa de compensación económica, por virtud de esa cláusula ilegalmente establecida queda reducida en un 25%, que ello constituye un vicio en el contrato inducido a través del engaño de la arrendadora que resulta determinante.

Argumenta que al firmar el contrato de arrendamiento no contó con la debida asistencia técnica legal y adicional a ello tiene marcadas limitaciones para entender el idioma español así como los alcances de sus términos, elementos estos que crearon una evidente desventaja en beneficio de la arrendadora y en detrimento de sus derechos e intereses, surgiendo de ese modo la existencia de cláusulas abusivas en el texto del contrato.

Señala que no bastando con ello, a través de la acción de desalojo que interpuso en su contra, quiso poner término de forma inminente y por mucho anticipada a la relación arrendaticia, pues puso en riesgo inminente de reducir en un 50% la posibilidad de recuperar la inversión realizada, pretensión que de ser tutelada generaría un grosero caso de enriquecimiento sin causa a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.184 del Código Civil.

Que el contrato autorizó la realización de una serie de construcciones y mejoras al inmueble, para que queden en beneficio del mismo, sin obligación de reembolso o indemnización alguna por parte de la arrendadora en beneficio del arrendatario.

Alega que la situación descrita hace evidente la ventaja de la arrendadora sobre el arrendatario, que se traduce en un claro desequilibrio y configura un supuesto de enriquecimiento sin causa, que justifica la nulidad de las cláusulas abusivas, en este caso de la cláusula TERCERA; que fue tal la magnitud de las mejoras y la obra que fue ejecutada que en el contrato de arrendamiento en su cláusula PRIMERA quedó establecido que el área aproximada del inmueble era de 254,88 mts² y en la actualidad tiene un

área de 2.444,45 mts², es decir que el área de construcción se incrementó en más de 2.100 mts².

Que por las razones expuestas, se configura un supuesto de nulidad de cláusulas abusivas, enriquecimiento sin causa y de indemnización por construcción en suelo ajeno, con fundamento en los artículos 3 y 7 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, artículos 6, 1.146, 1.154, 1.160, 1.184 y 558 del Código Civil; por ello demandada a la sociedad mercantil INVERSIONES LOVERA, C.A., para que convenga, o a ello sea condenada en: **1.-** La nulidad de la cláusula TERCERA del contrato; **2.-** la existencia y ejecución a su costa de la nueva construcción del edificio comercial realizada en el terreno propiedad de la arrendadora que consta de un sótano con un área de 125,50 mts², planta baja con un área de 735 mts², una mezzanina con un área de 565,65 mts², estructura de losa de techo transitable con un área de 969 mts², sala de máquinas de 49,30 mts² y un tanque subterráneo de 10.000 litros de capacidad con los demás elementos, maquinarias y equipos instalados que le son propias y que constan en informe de avalúo; **3.-** En el pago de setecientos setenta y ocho mil doscientos (778.200\$) dólares americanos o su equivalente en bolívares al momento que se produzca el pago a la tasa de cambio publicada por el Banco Central de Venezuela; **4.-** De forma subsidiaria y en el caso que la demandada rehusare pagar la suma reclamada pide que se atribuya la propiedad de la obra y el terreno previa indemnización del valor de éste último por la suma que ordene el tribunal previa experticia de avalúo inmobiliario.

Alegatos de la parte demandada

En la oportunidad correspondiente la parte demandada a través de su apoderado judicial contestó la demanda argumentando lo siguiente:

Admite como cierto que su representada suscribió un contrato de arrendamiento con el demandante el cual fue suscrito por ante la Notaria

Pública Primera de San Cristóbal el 16 de diciembre de 2011, donde se convino las circunstancias de modo, tiempo y lugar de la relación arrendaticia.

Que el contrato suscrito con el demandante FUNG WENJIE CHING, es sobre dos locales comerciales propiedad de la arrendadora con un área de construcción de doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados con ochenta y ocho centímetros (254,88 mts²); que el convenio contractual fue para el funcionamiento de un fondo de comercio; que el ciudadano FUNG WENJIE CHING previo a la suscripción del contrato manifestó su interés en realizar la ampliación del local, pues según el arrendatario necesitaba de dicha ampliación para desarrollar su idea de negocio por consiguiente se pactó la ampliación del inmueble la cual se encuentra descrita en la cláusula segunda del contrato.

Aduce que la cláusula TERCERA sobre la propiedad de la ampliación es legítima y legal conforme al decreto Ley de Arrendamiento Inmobiliario y que son aplicables las disposiciones previstas en el Código Civil sobre el contrato en general y del contrato de arrendamiento, siempre y cuando no contravenga las disposiciones del decreto Ley de Arrendamiento Inmobiliario.

Invoca el contenido del artículo 1.609 del Código Civil que estipula que “...*El arrendador no está obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles en que no haya consentido con la expresa condición de abonarlas...*”;

Así mismo aduce, que la cláusula TERCERA del contrato de arrendamiento es conteste con dicha disposición, porque legalmente la demandada no tiene ninguna obligación de restituir el valor de la ampliación realizada al inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ya que así fue pactado con el arrendatario.

Señala que no es cierta la afirmación de la parte actora, en cuanto a que haya sido ofrecido el inmueble por parte de la demandada, previo pago

de 300.000,00 dólares por el punto comercial; que la principal obligación de la demandada es garantizar la posesión pacífica del inmueble conforme al artículo 1.579 del Código Civil; que dicha norma ni el contrato de arrendamiento establece la obligación de la demandada de garantizar la recuperación de las inversiones que haga el arrendatario.

Afirma que el ejercicio de la demanda de desalojo incoada, fue producto del incumplimiento contractual y legal en que incurrió la parte demandante; que es rotundamente falsa la afirmación de la parte actora de que la intención de la demandada no era dar en arrendamiento el inmueble, sino obtener una edificación de gran envergadura a expensas del ciudadano FUNG WENJIE CHING.

Señala que es falsa la afirmación de que el abogado Carlos Casanova, por tener un cargo directivo en la sociedad mercantil INVERSIONES LOVERA, C.A., sea el abogado redactor del contrato de arrendamiento, pues también el abogado Abelardo Ramírez ha visado contratos.

Indica que es falsa la afirmación de la parte demandante de que el contrato de arrendamiento sea de adhesión, pues las circunstancias de modo, tiempo y lugar del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, son producto de un acuerdo.

Alega que su representada no ha recibido ni pactado pago en moneda extranjera por concepto de punto comercial por parte de la parte demandante, ni otro concepto.

Indica que la naturaleza jurídica de la cláusula abusiva es en términos generales el ejercicio excesivo de un derecho, mientras el enriquecimiento sin causa, por el contrario, es el aumento de la riqueza sin que medie un motivo o causa del mismo.

Señala que no es cierto que el demandante por ser de origen de asiático tenga limitaciones para entender el idioma español, porque tiene la

nacionalidad venezolana, lo cual implica haber tenido mínimo de 10 años de residencia en el territorio de la República.

Afirma que la cláusula tercera del contrato de arrendamiento sobre la ampliación del local arrendado encuentra sus sustento en el artículo 1609 del Código Civil, en razón de que la misma fue convenida con el arrendatario.

Señala que la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento referida a la duración de la relación arrendaticia, no es ni adhesiva ni abusiva porque legalmente se puede convenir ese lapso de tiempo.

Opone la falta de interés procesal de la parte actora en relación a la pretensión de nulidad de la clausula cuarta del contrato de arrendamiento en razón de que expresamente la parte actora así lo solicitó en su escrito libelar.

Finalmente, rechaza el fundamento jurídico empleado por la parte actora para sustentar su demanda, señalando que las normas jurídicas invocadas no se corresponden con la existencia de la relación arrendaticia;

DE LA LITIS Y LA CARGA PROBATORIA

Visto los alegatos expuestos por la parte demandante en su libelo de demanda, así como la contestación esta Sala observa, que se encuentra admitida la relación arrendaticia alegada entre la parte demandante y la demandada de autos, es decir se tiene como cierto el contrato suscrito por ambas partes, en fecha 16 de diciembre de 2011, debidamente autenticado ante la Notaría Pública Primera del Municipio San Cristóbal del estado Táchira, correspondiéndole en este caso la carga de la prueba a la parte demandante de demostrar sus afirmaciones, entre las cuales se encuentran que la cláusula tercera del contrato es abusivas, que la parte demandada se enriqueció sin causa al pretender dar por terminada de manera anticipada la relación arrendaticia y que motivado a ello le corresponde una indemnización.

En este orden es de señalar que las partes en el juicio persiguen un fin determinado como lo es que la sentencia le sea favorable, pero el sistema dispositivo que lo rige, impone a los jueces que no pueden llegar a una convicción sobre el asunto litigioso por sus propios medios, sino que debe atenerse a lo alegado y probado en autos, de allí que las partes tengan la carga de demostrar sus argumentos desde el punto de vista de su propio interés.

Así mismo es de observar que si bien la carga probatoria se traduce en la obligación que tienen las partes de demostrar sus alegatos, la prueba no puede ser de una parte o de la otra, mucho menos del juzgador, la prueba es del proceso una vez aportada por cada una de las partes.

En este orden pasa esta Sala a apreciar y valorar los medios probatorios aportados por las partes de la siguiente manera:

DE LAS PRUEBAS

De las pruebas aportadas por la parte actora:

Consignadas con el libelo de demanda

1.- Inserta a los folios 18 al 26 de la pieza 1 del expediente, marcada "A" copia simple de acta constitutiva y estatutos de la Sociedad Mercantil Maxi Lucky C.A., presentada ante el Registro Mercantil pro el ciudadano Fung Wenjie Ching en su carácter de presidente de la misma, que al no ser atacada ni desvirtuada por algún medio por la parte contra quien se opone, esta Sala le otorga pleno valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil y de la misma se desprende la constitución de la sociedad mercantil Maxi Lucky, C.A., que se encuentra inscrita ante el Registro Mercantil Tercero del estado Táchira en fecha 15 de mayo de 2012, bajo el N° 40, tomo 17-A, RM 445 y que su presidente es el ciudadano Fung Wenjie Ching. **Así se establece.**

2.- Inserta a los folios 27 al 32 de la pieza 1 del expediente, marcada “B” copia simple de contrato de arrendamiento, el cual fue reconocido por la parte demandada en la oportunidad de la contestación de la demanda por lo que esta Sala le otorga pleno valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil y de la misma se desprende que efectivamente se celebró un contrato de arrendamiento el cual fue suscrito entre la arrendadora Inversiones Lovera, C.A., representada por la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa, y por ciudadano Ching Fung Wenjie, en su carácter de arrendatario, sobre dos locales comerciales distinguidos con los Nros. 01 y 02 del Centro Comercial Demócrata, situado en la Séptima Avenida con calle 10, municipio San Cristóbal, estado Táchira, autenticado ante la Notaría Pública Primera de San Cristóbal, en fecha 16 de noviembre de 2011, bajo el N° 27, tomo 403 de los libros de autenticaciones llevados por dicha Notaría, cuyas cláusulas establecen las condiciones de modo, tiempo y lugar de la relación arrendaticia. **Así se establece.**

3.- Inserta a los folios 33 al 46 de la pieza 1 del expediente, marcada “C” copia certificada de demanda, lo cual también es un hecho admitido por la parte demandada en su contestación de demanda por lo que esta Sala le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil, en concordancia con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, y de ella se desprende, demanda por desalojo interpuesta por la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa en su condición de gerente ejecutiva de la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., contra el ciudadano Fung Wenjie Ching y la sociedad mercantil Maxi Lucky, C.A., y el auto de admisión de la misma dictado por el Tribunal Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Táchira, signado con en el expediente N° 23.014. **Así se establece.**

4.- Inserta a los folios 47 al 54 de la pieza 1 del expediente, marcada “D” copia simple de asamblea general extraordinaria de accionistas, la cual al no ser impugnada por la parte contra quien se opone, esta Sala considera que la misma merece valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil, y de la misma se desprende acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., la cual fue celebrada en fecha 1 de marzo de 2013, e inscrita ante el Registro Mercantil Primero del estado Táchira en fecha 24 de octubre de 2019, tomo 18-A RM I, N° 58 del año 2019, y de la misma se evidencia el carácter de Gerente Ejecutivo de la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa de la sociedad mercantil antes señalada así como que el ciudadano abogado Carlos Casanova, funge como gerente administrador de la misma sociedad de comercio. **Así se establece.**

5.- Inserta a los folios 55 y 56 de la pieza 1 del expediente, marcada “E” copias simples de poderes *apud acta*, las cuales al no ser impugnadas por la parte contraria, esta Sala les otorga valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y de la misma se desprende que en el juicio de desalojo de local comercial incoado por la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa en su carácter de representante de la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., en contra del demandante de autos, le otorgó poder *apud acta* al ciudadano abogado Carlos Casanova Leal, para que la represente judicialmente en ese juicio ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil del estado Táchira. **Así se establece.**

6.- Inserta a los folios 57 al 61 de la pieza 1 del expediente, marcada “F” copias certificadas emanadas de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal del estado Táchira, las cuales al no ser desvirtuada por algún medio por la parte contra quien se oponen, esta Sala les otorga valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de

Procedimiento Civil y de las mismas se desprenden, la constancia de variables urbanas expedida por la Dirección Municipal de Ingeniería del Municipio San Cristóbal, a la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., debidamente suscrita por el Director de ingeniería de la Alcaldía antes señalada; Certificado de Alineamiento de fecha 6 de mayo de 2012, expedido por la Alcaldía del Municipio San Cristóbal del estado Táchira a favor de la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., y oficio N° DPU/VU/308-12 expedido por la Alcaldía del Municipio San Cristóbal contentivo de otorgamiento de variables urbanas, sobre el inmueble N° 6-47, situado en la Séptima Avenida con calle 10, municipio San Cristóbal, estado Táchira, de la cual se evidencia las condiciones y recomendaciones correspondientes para la zonificación de una edificación propuesta de local comercial. **Así se establece.**

7.- Inserta a los folios 62 al 68 de la pieza 1 del expediente, marcada "G" registros fotográficos de una construcción, las cuales no cumplen con los elementos necesarios de su promoción, entre los cuales esta Sala puede resaltar la autoría de las mismas, seriales de las fotos, la fecha de su confección, identificación de las personas, animales, lugares o cosas que en ellos aparecen, adicional a ello no tienen explicaciones escritas de las circunstancias que quieren dejar constancia o el hecho a demostrar, sin embargo quien juzga puede extraer de él cualquier elemento que permita fijar los hechos controvertidos, ahora bien en el presente asunto se encuentra admitido la construcción en el bien inmueble arrendado, debidamente autorizada por el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. **Así se establece.**

8.- Inserta a los folios 69 al 74 de la pieza 1 del expediente, marcada "H" copias simples de presupuestos, las cuales no fueron impugnados por la parte contra quien se oponen por lo que esta Sala les otorga pleno valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y del mismo se desprende los montos de la

construcción, que el constructor es el ciudadano Gustavo Vivas, que la obra se refiere a una ampliación de local comercial ubicado en la Avenida Séptima con calle 10 N6-47 de San Cristóbal estado Táchira, así como la descripción de los trabajos a realizar y el monto de cada uno de ellos. **Así se decide.**

9.- Inserta a los folios 75 al 101 de la pieza 1 del expediente, marcadas "I" originales y copias simples de recibos y facturas, que al no ser atacada ni desvirtuadas por alguna medio que pretenda enervar su eficacia probatoria, esta Sala les otorga valor probatorio, conforme a lo establecido en los artículos 429 del Código de Procedimiento Civil y 1.363 del Código Civil y de las mismas se desprenden las compras de materiales de construcción, fletes y demás relacionados con la obra a realizar por el ciudadano demandante de autos Fung Wenjie Ching, cuyos montos de facturas al realizar la sumatoria de todas totalizan la cantidad de Bs. 2.576.059,26. **Así se establece.**

10.- Inserto a los folios 102 al 142 de la pieza 1 del expediente, marcada "J" informe técnico de avalúo, que en razón de que no fue atacado por algún medio a los fines de enervar su eficacia probatoria por la parte contra quien se opone, esta Sala considera que el mismo merece valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y del mismo se desprende que el ciudadano MSc. Licinio Rodríguez realizó avalúo solicitado por la sociedad mercantil Maxi Lucky C.A., referidas a las mejoras y equipos en el local comercial ubicado en la Séptima Avenida con calle 10 N°6-47 de la parroquia Juan Bautista del municipio San Cristóbal del estado Táchira, de cuyo resumen se observa que la construcción del edificio comercial para funcionamiento de un negocio mercantil con sus respectivos equipos agregados cuya propietaria es la sociedad mercantil Maxi Lucky, C.A., con un área de construcción de Sótano: 125,50 mts², Planta Baja: 735,00 mts², Mezzanina: 565,65 mts², losa de techo transitable: 969,00 mts², Sala de Maquinas: 49,30 mts y

tanque subterráneo, los cuales resultan en el valor del inmueble en la cantidad de ochocientos veinticinco mil setecientos cuarenta y cinco dólares americanos (825.745,00\$) **Así se establece.**

11.- Inserto a los folios 143 al 145 de la pieza 1 del expediente, marcada "K" copia simple de documento de propiedad, la cual no fue impugnada por la parte contra quien se opone por lo que esta Sala le otorga pleno valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil y de la misma se desprende documento emanado del Registro Público del estado Táchira mediante el cual se deja constancia que la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., adquirió un lote de terreno propio y las mejoras sobre él construidas, ubicado en la séptima avenida con calle 10, esquina de esta ciudad de San Cristóbal, según documento registrado ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito San Cristóbal, en fecha 30-06-1978, bajo el N° 28. **Así se establece.**

12.- Inserto a los folios 149 al 151 de la pieza 1 del expediente, marcada "A" Copia simple de contrato de de servicio construcción y administración de obra, que al no ser impugnado esta Sala le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y del mimo se desprende que el ciudadano Fung Wenjie Ching celebró un contrato para la construcción de la obra con el ciudadano Gustavo Alberto Navas en su carácter de representante de la empresa Construcciones y Alquileres Gav, C.A., en el cual se establecieron las condiciones para el desarrollo y administración de la construcción en el local comercial ubicado en la Séptima Avenida con calle 10 No.6-47 de San Cristóbal estado Táchira. **Así se establece.**

13.- Inserto a los folios 152 al 161 de la pieza 1 del expediente, planos de proyección, que no fueron impugnadas ni desvirtuadas por algún medio por lo que esta Sala les otorga pleno valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y de los

mismos se desprende diferentes planos que proyectan los trabajos de ampliación del local comercial propiedad de Inversiones Lovera, C.A., situado en la Avenida Séptima con calle 10, N° 6-47, San Cristóbal, elaborados por el arquitecto Julio César Pérez, discriminados de la siguiente manera: Plano de ventilación forzada y sistema contra incendio; Plano de aguas negras y aguas de lluvia de planta mezzanina y planta techo; Plano de detección, telefonía, tv cable de planta sótano y planta baja; Plano de alumbrado de planta sótano y planta baja; Plano de aguas negras y detalles de baños; Plano de planta baja; Plano de aguas negras y aguas de lluvias de planta sótano y planta baja; Plano de alumbrado y diagrama de tableros TP y TSP de planta mezzanina, planta techo y sala de máquinas; Plano de reducción de detección, telefonía, tv cable de planta sótano; y plano en reducción de aguas negras y aguas de lluvias de planta mezzanina y planta techo. **Así se establece.**

14.- Inserto a los folios 20 al 29 de la pieza 2 del expediente, marcada "1" Copia simple de acta de debate oral, que al no ser impugnada esta Sala le otorga pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto en los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil, en concordancia con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil; y de la misma se desprende continuación del debate oral levantada por el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Táchira, en el expediente 23.014-19, contentivo del juicio por desalojo de local comercial incoado por la demandada de autos contra el demandante de autos, lo cual es un hecho admitido en el presente asunto que la demandada en este caso interpuso el referido juicio contra el demandante ciudadano Fung Wenjie Ching. **Así se establece.**

15.- Inserto a los folios 30 al 36 de la pieza 2 del expediente, marcada "2" Copia simple de documento contentivo de mensajes enviados por una aplicación entre las partes que al no ser impugnada se le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y de la misma se desprende que los actores del presente asunto se comunican a través de mensajería de teléfonos, que tienen amistad

evidente y una relación arrendaticia, en razón de que en las conversaciones se observa que discuten en relación al canon de arrendamiento del local comercial de 2.192 metros, siendo esto de la misma manera un hecho admitido en el presente asunto la relación arrendaticia. **Así se establece.**

En la oportunidad de la promoción de pruebas

16.- Promovió el merito favorable de los autos, al respecto esta Sala ha señalado que el mismo no constituye un medio de prueba válido de los estipulados por ley, sino que forma parte del principio de comunidad de las pruebas o principio de adquisición que rige nuestro sistema procesal y que el juez está en el deber de aplicar de oficio sin necesidad de alegación de parte para establecer el mérito de la causa. **Así se establece.**

De la experticia informática

Admitida la referida prueba se observa de las actas que conforman el expediente que se recibió informe pericial el cual riela a los folios 252 al 279 de la pieza 2 del expediente, el cual fue consignado por el experto designado, por lo que esta Sala al no ser atacado por algún medio que pretenda enervar su eficacia probatoria le otorga pleno valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 451 del Código de Procedimiento Civil y 1.422 del Código Civil, desprendiéndose del mismo que efectivamente la experticia fue practicada conforme a las normas señaladas, existiendo armonía en sus conclusiones que sirven de sustento y fundamento para precisar los aspectos requeridos por la parte en la oportunidad de la promoción de este medio de prueba.

Por lo que en atención a ello el experto, realizó su peritaje al equipo telefónico del ciudadano demandante de autos Fung Wenjie Ching, a los fines de constatar la veracidad de los mensajes de whatsapp insertos en la documental que riela del folio 30 al 36 de la pieza 2 del expediente y a tal efecto, el experto verificó en el equipo celular el hilo conversacional de whatsapp; se verificó el número celular 0412-2320023; se comprobó el número telefónico 0414-7092443 que está registrado como contacto en el teléfono celular bajo el nombre "Inora". En la tabla de resultados se aprecia

que las conversaciones del folio 30 al 36 se corresponden totalmente; que guardan relación con el N° 0412-2320023 al whatsapp y celular sometido a experticia; que el número 0414-7092443 si corresponde al contacto con el que se desarrolla el hilo conversacional en whatsapp y para el momento de realizar la experticia corresponde a un contacto registrado con el nombre “inora”; que sí hubo comunicación entre los dos números 0412-2320023 y 04147092443 participantes en las conversaciones de whatsapp durante las fechas 27-08-2018 al 03-02-2020; que coinciden 243 mensajes escritos; que 13 fotos no se pueden apreciar; que 7 son mensajes eliminados por el contacto 0414-7092443; que existen 4 notas de voz expresada con caracteres chinos y con notas manuales en castellano; una llamada perdida realizada por el contacto 0414-7092443 “inorat”; una es un Stiker expresado con caracteres chinos; una es un video con caracteres chinos con nota manual en castellano.

Este elemento probatorio debe adminicularse con la prueba de informes solicitada con oficio N° 0860-208, de fecha 2 de noviembre de 2021, a la empresa Telefónica Movistar, con la finalidad de determinar si el número 0414-7092443 asignado al contacto con el que se desarrolla el hilo conversacional en whatsapp y para el momento de realizar la experticia corresponde a un contacto registrado con el nombre “dinorat”; es propiedad de la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° V- 9.245.526. A tales efectos se observa que riel a folio 227 de la pieza 2 del expediente una comunicación de fecha 10 de noviembre de 2021, procedente de la empresa Telefónica Venezolana C.A., que da respuesta al oficio N° 0860-208, de fecha 2 de noviembre de 2021, de la que se desprende que el numero 0414-7092443 pertenece a la ciudadana González Zerpa Carmen, que su área local es San Cristóbal y que tiene una fecha de inicio de 27 de junio de 2012, cuya prueba tampoco fue atacada por algún medio por lo que esta Sala le otorga pleno valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 433 del Código de Procedimiento Civil. **Así se establece.**

De la experticia en el inmueble

Admitida la referida prueba se observa de las actas que conforman el expediente que se recibió informe pericial el cual riela a los folios 280 al 314 de la pieza 2 del expediente, el cual fue consignado por el experto designado, que al no ser atacado por algún medio a los fines de enervar su eficacia probatoria esta Sala le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 451 del Código de Procedimiento Civil y 1.422 del Código Civil, desprendiéndose del mismo que efectivamente la experticia fue practicada con la participación de los expertos designados, quienes intervinieron unidos en todas las diligencias periciales, existiendo armonía en sus conclusiones y precisan los aspectos requeridos por la parte en la oportunidad de la promoción de la prueba.

Adicional a ello el referido informe no fue impugnado por la contraparte; desprendiéndose del mismo: 1) Que el inmueble es una edificación de uso comercial de cuatro niveles: nivel sótano, planta baja, primer piso o mezzanina y terraza donde se ubica el cuarto de máquinas; 2) La construcción en concreto armado, con fundaciones, pedestales, vigas de riostra, anclajes y en la superestructura por columnas metálicas, base de pavimento en concreto con revestimiento de granito y cerámica, losas de entepiso en platabanda en sistema losacero, rejas tipo Santamaría, ventanales metálicos con vidrios, paredes de bloque con revestimiento en frisos lisos y rústicos todas pintadas, plomería y electricidad en tubería embutida de P.V.C y H.G; sobre la terraza 7 equipos de aire acondicionado; 3) En la sala de máquinas ubicada en la terraza está instalado el motor guayas, instalaciones y demás elementos necesarios para el funcionamiento de un elevador de carga; una escalera de concreto armado con rampa metálica para el descenso de cajas y demás; 4) En el sótano se observó un tanque para almacenamiento de agua de al menos 20.000 litros con su hidroneumático; un equipo de bombeo para el sistema contra incendio, con las correspondientes cajas metálicas con tapa en marco metálico y vidrio,

alarmas y todos los equipos necesarios para contrarrestar cualquier eventualidad; 5) Que el área total del terreno es de 722,80 mts²; 6) Que el área de construcción es de 1.505,81 mts² (sumados área de sótano, de planta baja, de mezzanina y de sala de máquinas); 6) Que forman parte del inmueble equipos, maquinaria y demás accesorios. 7) Que el inmueble fue adquirido en el año 1978; 8) Que respecto a la ampliación de conformidad con lo observado en el sitio es de aproximadamente 7 años; 9) Que fue necesaria la construcción de obras estructurales, por cuanto estas constituyen un elemento fundamental para la construcción de cualquier edificación; 10) Que el permiso de construcción específica que se trata de una ampliación sobre la obra existente, siendo contestes los expertos que la ampliación sobre algo existente genera una obra nueva; 11) Que el valor del inmueble para diciembre de 2021, incluyendo los equipos es de Bs. 4.574.829,20, equivalentes a US. 985.954,57; y, 12) Que no les fue posible elaborar un plano comparativo sobre las tipologías constructivas con relación a la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, en razón a que la misma no tiene la claridad suficiente respecto a las tipologías constructivas para la fecha de la firma del respectivo contrato. **Así se establece.**

De la inspección judicial

Admitida la prueba de inspección judicial, la misma se llevo a cabo el día 17 de noviembre de 2021 por el tribunal de la causa Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción judicial del estado Táchira, cuya acta riel a al folio 226 y su vto. de la pieza 2 del expediente, la cual esta Sala valora conforme a lo establecida en el artículo 1.428 del Código Civil, dejando constancia el tribunal que el inmueble se encuentra ubicado en la Séptima Avenida, esquina de la calle 10, centro de la ciudad de San Cristóbal, el cual está conformado por una edificación de uso comercial de cuatro niveles distribuidos de la siguiente manera: Primer nivel o sótano conformado por un cuarto de servicio y un cuarto de máquinas, pisos de cemento rústico,

espacio para garaje, escaleras que dan acceso a un segundo nivel o planta baja, consistente en un salón sin divisiones con techo de cielo raso, con sus respectivas lámparas industriales, pisos de granito pulido, puertas santamaría que dan acceso a la Séptima Avenida, ductos de aire acondicionado y ventilación, dentro del cual se observaron estantes para exhibir mercancía, los cuales contienen productos de aseo personal, enseres de hogar, librería para la venta y mobiliario propio de un establecimiento comercial, tiene dos baños y un cuarto de servicio; por las escaleras se accede a un tercer nivel tipo mezzanina, consistente en un salón con dos baños, cuarto de servicios, estantes para exhibir mercancía y cajas de cartón, dejando constancia que es usado como depósito de mercancía; tiene un anexo al salir de la escalera que da acceso a un área separada que tiene una habitación con baño y un salón tipo oficina en el cual se observó abundante humedad en techos, pisos y paredes; por la escalera se accede al cuarto nivel donde se pudo observar el motor del ascensor de carga y se accede a la azotea de la edificación de piso de cemento, se encuentran instalados los motores de seis aires acondicionados industriales y un aire acondicionado de oficina y las guayas que sostienen la estructura; que el inmueble se encuentra en buenas condiciones de aseo y mantenimiento en cuanto a techos, paredes, pisos, puertas y ventanas de vidrio; cuenta con todos los servicios públicos y solo se observa deterioro en el área de la oficina; los aires acondicionados y las luces funcionan con normalidad; se observan los ductos del aire acondicionado industriales en 6 paneles a lo largo de toda la estructura y que el local comercial para la fecha de la inspección se encuentra cerrado al público en general. **Así se establece.**

Posiciones Juradas

En cuanto a las posiciones juradas solicitadas las mismas no son objeto de valoración, en razón de que no fueron evacuadas en la oportunidad correspondiente.

De las pruebas aportadas por la parte demandada

1.- Inserto a los folios 42 al 58 de la pieza 2 del expediente, copia simple de acta de asamblea extraordinaria de la sociedad mercantil

Inversiones Lovera, C.A., que al no ser impugnada esta Sala le otorga pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil, en concordancia con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil; y de la misma se desprende que en fecha 10 de enero de 2003 se llevo a cabo asamblea extraordinaria de accionistas la cual fue inscrita ante el Registro Mercantil Primero del estado Táchira el 3 de marzo de 2005, bajo el N° 55, tomo 4-A, en la cual se discutió como orden del día el informe del comisario; venta de acciones, entre otros, lo cual no es un hecho controvertido en el presente caso por lo que la misma no aporta nada a la solución de la controversia. **Así se establece.**

2.- Inserto a los folios 59 al 69 de la pieza 2 del expediente, copia simple de acta extraordinaria de asamblea de accionista, que al no ser impugnada por la parte contra quien se opone se le otorga pleno valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y de la misma se desprende acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 1 de marzo de 2013, que fue inscrita ante el Registro Mercantil Primero del estado Táchira en fecha 24 de octubre de 2019, bajo el N° 58, tomo 18-A RM I, en la cual se discutió, entre otros aspectos, el nombramiento de la junta directiva, cambio de domicilio fiscal de la empresa, designándose al ciudadano Carlos Casanova Leal como Gerente Administrador y la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa, como Gerente Ejecutivo. **Así se establece.**

3.- Inserto a los folios 84 al 89 de la pieza 2 del expediente, copia certificada emanada de la Alcaldía del municipio San Cristóbal del estado Táchira, las cuales no fueron atacadas ni desvirtuadas por algún medio, por lo que considera esta Sala que merecen valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil, en concordancia con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y de las mismas se desprende comunicación N° DH/OF/N° 20-A-2021 de fecha 18 de marzo de 2021 dirigido al ciudadano Carlos Casanova Leal, emanada de la

Dirección de Hacienda de la Alcaldía del municipio San Cristóbal, remitiéndole copia del certificado de licencia de actividades económicas y del reporte de conformidad correspondiente a la sociedad mercantil Maxi Lucky, C.A., ubicada en la séptima avenida esquina calle 10 de la parroquia San Juan Bautista del municipio San Cristóbal del estado Táchira. **Así se establece.**

4.- Inserta a los folios 90 al 160 de la pieza 2 del expediente copia certificada de actuaciones concernientes al juicio por desalojo que interpuso la demandada de autos contra el demandante, esta Sala al no ser desvirtuadas por algún medio que enerve su eficacia probatoria les otorga valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil, y de las mismas se desprende las actuaciones que cursan en el expediente N° 23.014 de la nomenclatura interna del Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil, Mercantil y Tránsito de esta Circunscripción Judicial, en el juicio seguido por González Zerpa Carmen Dinorath, contra la sociedad mercantil Maxi Lucky, C.A., por desalojo de local comercial, el cual termino por sentencia N° RC147 dictada por esta Sala de Casación Civil en fecha 18 de marzo de 2022 la cual declaró con lugar el recurso extraordinario de casación y sin lugar la demanda de desalojo (folios 56 al 108 pieza 3 del expediente). **Así se establece.**

5.- Inserta al folio 161 de la pieza 2 del expediente original de nota, que no fue impugnada ni desconocida por la parte demandante, por lo que esta Sala le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y de la misma se desprende un manuscrito con una nota de “Reunión conciliatoria” de fecha 10 de febrero de 2021, pero es de señalar que la misma se contrae a una nota manuscrita con firmas ilegibles, tratándose el mismo de un instrumento privado que a pesar de presentar unas firmas autógrafas, no se puede determinar si su autoría pertenece a las partes o a un tercero, motivo por el cual se desecha,

pues la misma no aporta nada a la solución de la controversia. **Así se establece.**

6.- Insertas a los folios 162 al 179 de la pieza 2 del expediente copias simples de diversos contratos de arrendamientos, los cuales al no ser impugnados esta Sala les otorga pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil, en concordancia con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y de los mismos se desprenden contratos de arrendamientos celebrados entre Inversiones Lovera, C.A., con el carácter de arrendadora y Auto Servicios Santa Cruz, C.A., como arrendatario, sobre un inmueble ubicado en la séptima avenida y la carrera 6, N° 6-61 San Cristóbal, autenticado ante la Notaría Pública Cuarta de San Cristóbal, el 10 de septiembre de 2009, bajo el N° 16, tomo 146 de los libros de autenticaciones y contratos de arrendamiento con la sociedad mercantil Panadería y Pastelería Los Carvalhos, C.A., lo cual no es un hecho controvertido en el presente asunto. **Así se establece.**

7.- Inserta a los folios 180 al 185 de la pieza 2 del expediente copia certificada de documento de registro de mejoras, esta Sala le otorga pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto en los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil, en concordancia con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y de ella se desprende documento protocolizado ante la Oficina de Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal, el 14 de mayo de 2021, inscrito bajo el N° 12, folio 65716 del tomo 5, protocolo de transcripción de ese año, en el cual, la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa, obrando como gerente ejecutivo de la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., declaró que por autorización de su representada en los años 2013 y 2014, se construyeron unas mejoras sobre unas mejoras ya existentes, con un área de construcción de 2.147,63 mts², conformadas por 3 niveles, así: Sótano: nivel N-2.25, ascensor de carga, tableros de electricidad, hidroneumático y escalera de acceso a la planta baja, estanque subterráneo, esta área tiene acceso por la calle 10.

Planta baja: nivel N+0.30, con un área comercial, depósito, batería de baños para hombre y mujeres, área de lava mopas y cuarto de basura, área de montacargas escalera de acceso por la mezzanina. Mezzanina: nivel +4.55, oficina, cuarto de seguridad, baño, escalera a la terraza, área de montacargas, la terraza descubierta con sala de máquinas, todo construido con materiales de primera calidad, en material de losacero, con todos los sistemas y servicios, once santamarías metálicas y un portón metálico; ampliación construida conforme a las variables urbanas aprobadas por la Dirección de Ingeniería Municipal según informe N° 022 de fecha 23-04-2013, el inmueble sobre el cual se realizó la ampliación es propiedad de su representada ubicado en la Séptima Avenida con calle 10, N° 6-47, San Cristóbal, para un total de construcción existente con la ampliación descrita de dos mil trescientos treinta y dos con cuarenta y tres metros cuadrados (2.332,43 mts²) y que el precio de la ampliación de las mejoras es por un aproximado de diecinueve millones de Bolívares (Bs.19.000.000,00). **Así se establece.**

De la prueba de informes

Admitida dicha prueba y librado el oficio por parte del Tribunal de la causa se recibió respuesta que riela a los folios 230 al 251 de la pieza 2 del expediente, oficio N° SNAT/INTI/GRTI/RLA/2021-E-00403 de fecha 22 de noviembre de 2021, emanado de la Gerencia Regional de Tributos Internos Región Los Andes del SENIAT, dando respuesta al informe solicitado por el tribunal de la causa mediante oficio N° 0860-207 de fecha 2 de noviembre de 2021, al que se le otorga valor probatorio conforme a lo dispuesto en el artículo 433 del Código de Procedimiento Civil, considerando que se solicitaron sobre puntos específicos y la información que fue requerida no fue desvirtuada por la contraparte de inexacta ni falsa, por lo que siendo que dicha información fue emitida por un funcionario competente para ello, sirve para demostrar que mediante reporte de correspondencia recibida por el remitente MAXI LUCKY, C.A., sobre dos

periodos de inactividad del 30 de abril de 2013 y 5 de junio de 2017, lo cual no es un hecho controvertido en el presente asunto, así mismo se desprende solicitud de inactividad económica presentada ante el SENIAT por la sociedad mercantil Maxi Lucky, C.A., desde el 26 de abril de 2016 hasta nuevo aviso; se observa certificado electrónico de recepción de declaración por Internet del IVA correspondiente a la sociedad mercantil Maxi Lucky, C.A., de fecha 9 de septiembre de 2021; planilla de declaración y pago del impuesto al valor agregado de la sociedad mercantil Maxi Lucky, C.A.; certificado electrónico de recepción de declaración por Internet del ISRL correspondiente a la sociedad demandante Maxi Lucky, C.A., de fecha 27 de marzo de 2021 y finalmente declaración definitiva de impuesto sobre la renta correspondiente a Maxi Lucky, C.A., del período 01 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020. **Así se establece.**

Testimonial

En relación a esta prueba testimonial del ciudadano Antonio Rodríguez Alban admitida por el tribunal de la causa, no tiene esta Sala nada que valorar, en razón de que la misma no fue evacuada en la oportunidad legal correspondiente. **Así se establece.**

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

En el presente caso la parte demandante ciudadano **FUNG WENJIE CHING**, en nombre propio y en su carácter de presidente de la sociedad mercantil denominada **MAXI LUCKY, C.A.**, ambos identificados en autos, demanda la nulidad por abusiva de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandada sociedad mercantil denominada **INVERSIONES LOVERA, C.A.**, representada por la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa en su carácter de gerente de la misma, el enriquecimiento sin causa de la demandada y la indemnización por construcción en suelo ajeno, argumentando el demandante de autos que por su condición de extranjero tenía limitaciones para conocer el idioma español, pero que con base en que tenía una estrecha relación de amistad

que lo unía con la representante de la parte demandada, producto de anteriores relaciones comerciales suscribió el contrato con base en la confianza que existía entre ambos, que la duración del contrato de arrendamiento se convino de común acuerdo en veinte años fijos, y que antes de cumplir el octavo año de ejecución del contrato fue sorprendido con una demanda de desalojo por el presunto incumplimiento contractual y falta de pago de cánones arrendaticios, así mismo indica que el contrato de arrendamiento suscrito es un contrato de adhesión, por cuanto a su entender, el abogado Carlos Casanova Leal es el gerente administrador de la demandada y fue dicho profesional quien redactó el contrato de arrendamiento, creándole a su parecer una falsa expectativa sobre el lapso de vigencia del contrato por veinte años.

En este orden, considera esta Sala que el demandante de autos argumenta que la cláusula tercera del contrato de arrendamiento es abusiva por que existe un vicio en el consentimiento (error, dolo o violencia) del mismo.

Así mismo argumenta el demandante que la demandada de autos se enriqueció sin causa en razón de que antes de cumplir el octavo año de ejecución del contrato fue demandado por desalojo del local comercial, lo cual le permitió percatarse de que la verdadera intención de la arrendadora no fue entregar el inmueble en arrendamiento, sino obtener a su favor la construcción de la edificación de gran envergadura en terrenos de su propiedad a sus únicas expensas, y luego recuperar la posesión sobre el inmueble en un tiempo inferior a la mitad de la vigencia del contrato, el cual autorizó la realización de una serie de construcciones y mejoras al inmueble, para que posterior a la terminación del mismo quedaran en beneficio de la arrendadora, sin obligación de reembolso o indemnización alguna por parte de la arrendadora en beneficio del arrendatario.

Así mismo señala que le corresponde una indemnización a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.184 del Código Civil, por el enriquecimiento sin

causa en la que incurrió la demandada.

En este orden en la oportunidad de la contestación de la demanda la parte demandada admite como cierta la relación arrendaticia entre las partes, que es cierto que suscribieron un contrato de arrendamiento sobre dos locales comerciales propiedad de la arrendadora con un área de construcción de doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados con ochenta y ocho centímetros (254,88 mts²), en fecha 16 de noviembre de 2011 debidamente autenticado ante la Notaría Pública Primera de San Cristóbal, admitiendo también como cierto la demanda de desalojo que interpuso en contra del demandante de autos por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Así mismo niega que la cláusula tercera del contrato de arrendamiento sea abusiva, en razón de que a su parecer la misma fue convenida de común acuerdo entre las partes, además de que el accionante al ser venezolano tiene conocimiento del idioma español, argumentando finalmente que la misma no es ni adhesiva, ni abusiva porque legalmente se puede convenir ese lapso de tiempo.

En este orden, considera necesario esta Sala hacer las siguientes aseveraciones:

Las normas rectoras en materia de nulidad contractual, están contempladas en los artículos 1.142 y 1.146 del Código Civil, que señalan:

“...Artículo 1.142.- “El contrato puede ser anulado:

- 1º Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; y
- 2º Por vicios del consentimiento...”.

“...Artículo 1.146:- “Aquel cuyo consentimiento haya sido dado a consecuencia de un error excusable, o arrancado por violencia o sorprendido por dolo, puede pedir la nulidad del contrato...”.

En este sentido la nulidad de un contrato ocurre cuando faltan los elementos esenciales a su existencia o a su validez, o cuando viola el orden público o las buenas costumbres, por lo que el contrato afectado de nulidad

es un contrato que ha nacido en forma anómala, irregular o imperfecta y por lo tanto el legislador, por razones de orden público, declara o permite la declaración de su nulidad.

En el presente asunto, se encuentra reconocida la relación arrendaticia, en razón de que la parte demandada admitió como cierto, haber celebrado un contrato de arrendamiento con el demandante el 16 de noviembre de 2011, el cual fue autenticado por ante la Notaria Pública del municipio San Cristóbal del estado Táchira, del que el demandante acciona la nulidad de la cláusula tercera por cuanto a su entender la misma es abusiva.

En este sentido es de acotar que pueden ser consideradas las cláusulas abusivas de un contrato cuando las condiciones estipuladas en ellas van en contra de la buena fe que ocasionan un perjuicio, así como un desequilibrio de los derechos y de las obligaciones de las partes intervinientes, es decir que la misma contiene una condición no negociada individualmente o una práctica no consentida por quien o quienes celebran el contrato.

Dicho esto, esta Sala constata que la parte actora alega que la cláusula tercera del contrato de arrendamiento es abusiva y que por ello el contrato se convirtió en un contrato de adhesión, correspondiéndole a éste la carga de la prueba de demostrar la existencia de un vicio en el consentimiento, como lo es la alegada limitación del entendimiento del idioma español.

Así las cosas esta Sala se permite transcribir la señalada cláusula tercera del contrato de arrendamiento al cual reza de la manera siguiente:

“...**TERCERO:** La construcción que se deriva de la autorización, para ampliar el local arrendado le quedará en propiedad a **LA ARRENDADORA** al vencimiento del contrato, dejando claro que dichas mejoras modificaciones y nuevas obras serán en beneficio exclusivo del inmueble arrendado, sin que **LA ARRENDADORA** tenga que pagar nada por ese concepto ni por ningún otro, y sin que **EL ARRENDATARIO** tenga derecho a reclamación alguna por ello, a lo cual renuncia expresamente y de forma irrevocable en este acto...”

De lo antes transcrito, observa esta Sala que de la cláusula a que hace referencia el demandante de autos como abusiva, se desprende que la arrendadora autoriza al arrendatario a ampliar el local dado en arrendamiento, y que esa construcción quedará en propiedad de la arrendadora al vencimiento del contrato, sin que el arrendatario tenga derecho a reclamar algún derecho sobre la ampliación autorizada.

En este orden no observa esta Sala que la mencionada cláusula sea abusiva o vaya en contra de la buena fe, buenas costumbres o contraríe una norma legal vigente, adicional a ello el demandante de autos argumenta que la misma es abusiva, en razón de que él firmó el contrato de arrendamiento sin la debida asistencia legal y sin tener el dominio total del idioma español o tener limitaciones en el entendimiento del mismo, lo cual a criterio de esta Máxima Instancia Civil considera que no es un argumento válido y suficiente para dar por demostrado, alguno de los vicios del consentimiento (error, dolo, violencia) como causal de nulidad de esta cláusula, constatando esta Sala de la documental antes valorada y que riela a los folios 30 al 36 de la pieza 2 del expediente, marcada “2” referida a la copia simple de documento contentivo de mensajes enviados entre las partes a través de una aplicación, que el demandante de autos si maneja el idioma español, al entablar conversaciones con la demandada de autos a través de esta mensajería, concatenada esta prueba con la experticia informática cuyo informe riela a los folios 252 al 279 de la pieza 2 del expediente, en la cual se determinó que el número telefónico evidenciado en la conversación le pertenece a la representante de la demandada de autos, que está registrada como contacto en el teléfono celular del demandante bajo el nombre “Inora”, así como en la prueba de informes emanada de la empresa telefónica Movistar, en la que informaron al tribunal de la causa que el número de teléfono pertenece a la ciudadana González Zerpa Carmen, siendo ciertas las conversaciones entre ambos en el idioma español.

Adicional a ello de la transcripción de la referida cláusula no existe alguna imposición por parte de la arrendataria en clara desventaja o desequilibrio de derechos en contra del demandante de autos.

Por lo que en consecuencia, al no haber quedado demostrado por la parte demandante vicios en el consentimiento del contrato de arrendamiento objeto del presente juicio como para calificar la cláusula tercera como abusiva, pues la misma fue expresada de manera libre, clara y consensuada por la voluntad de las partes mediante el contrato celebrado y suscrito por ambas el 16 de noviembre de 2011, la nulidad de esta cláusula tercera del contrato de arrendamiento en cuestión debe ser declarada improcedente y **Así se declara.**

En relación al enriquecimiento sin causa alegado por la parte demandante esta Sala observa que la cláusula la Cláusula Primera del contrato de arrendamiento objeto del presente juicio establece:

“...PRIMERA: LA ARRENDADORA da en arrendamiento a **EL ARRENDADOR** un inmueble de su propiedad consistente en DOS (2) locales comerciales distinguidos con los números 01 y 02 del Centro Comercial Demócrata, situados en la Séptima Avenida con calle 10, parroquia San Juan Bautista, Municipio (sic) San Cristóbal, estado Táchira, obligándose **EL ARRENDATARIO** a utilizar dichos inmuebles únicamente para el establecimiento de un fondo de comercio de su propiedad y a no cambiar su destino sin previa autorización escrita de **LA ARRENDADORA**. Dichos locales tienen un área común aproximada de doscientos cincuenta y cuatro Metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (254,88 mts²) y están alinderados así: **NORTE:** Local comercial propiedad de **LA ARRENDADORA** signado con el número TRES (3) del Centro Comercial Demócrata, mide quince metros con cinco centímetros (15,05 mts); **SUR:** calle 10, en igual medida que la anterior; **ESTE:** Séptima Avenida, mide Catorce metros con cuarenta centímetros (14,40 mts) y **OESTE:** estacionamiento propiedad de **LA ARRENDADORA** en igual medida que la anterior. El inmueble arrendado pertenece a **LA ARRENDADORA** según documento protocolizado ante el Registro Público del Municipio (sic) San Cristóbal en fecha 30 de junio de 1978, inscrito bajo el N° 28, folios 48 y 49 protocolo tercero...”.

De la cláusula antes transcrita se desprende que la arrendadora da en arrendamiento al arrendatario dos locales comerciales distinguidos con los números 01 y 02 del centro comercial Demócrata ubicados en la Séptima

Avenida con calle 10, parroquia San Juan Bautista, municipio San Cristóbal, estado Táchira, los cuales tienen un área aproximada de doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (254,88 mts²).

Por su parte la Cláusula Segunda del referido contrato establece lo siguiente:

“...SEGUNDA: LA ARRENDADORA autoriza al EL ARRENDADOR la ampliación del local dado en arrendamiento por el lado oeste hasta una medida de nueve (09) metros aproximadamente en su planta baja y permitiendo una construcción sobre la parte superior de una mezzanina y primer piso con una extensión hasta dos metros adicionales por encima del techo del estacionamiento y por la calle 10 y séptima avenida, ampliación permitida por ley, todo ello sobre la extensión del inmueble dado en arrendamiento mas la anexidad del lado oeste, que se extenderá por la parte de atrás del local signado con el numero tres y parte del local número cuatro, dando un total de veintidós metros con cincuenta (22,50 mts) conservando siempre por lindero el local identificado con el numero tres (3)...”.

De esta cláusula se desprende la autorización al arrendador por parte de la arrendataria a los fines de que este construya la ampliación de los locales comerciales dados en arrendamiento, acordando en la misma el área sobre el cual el arrendatario ejecutaría las mejoras o ampliaciones de dichos locales comerciales.

En este sentido, el enriquecimiento sin causa se fundamenta en la idea de que nadie puede enriquecerse a costa de otro sujeto de derecho, a menos que el enriquecimiento tenga algún motivo o causa que esté contemplada por la norma. Supone este principio que la situación jurídica del patrimonio de los diversos sujetos de derecho está en una situación de equilibrio, en una situación estática; cuando ese equilibrio patrimonial se rompe pueden pasar bienes de un patrimonio de un titular al patrimonio de otro titular, siempre que ese traslado de bienes se efectúe por una causa, motivo o razón jurídica válida contemplada y autorizada en el ordenamiento jurídico positivo. Si ese traslado de bienes ocurre sin que exista un motivo jurídico, nos encontramos sin duda en presencia de un enriquecimiento sin

causa y la persona que se benefició de ese traslado de bienes, que se enriqueció injustamente o sin causa, queda obligada a indemnizar al empobrecido dentro de los límites de su enriquecimiento, de todo lo que aquélla se haya empobrecido.

En este orden, la Sala constata que efectivamente entre las partes intervinientes en el presente juicio existe una relación arrendaticia admitida, fundamentada en el contrato de arrendamiento celebrado en fecha 16 de noviembre de 2011 autenticado ante la Notaría Pública Primera de San Cristóbal, por lo que tomando como base que las partes en ejercicio de su autonomía de la voluntad, celebraron un contrato de arrendamiento, en el que el arrendatario hoy demandante ciudadano Fung Wenjie Ching, convino en ejecutar la ampliación de los locales dado en arrendamiento y en aceptar que dicha construcción quedaría en propiedad de la demandada de autos en este caso la arrendadora sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., al vencimiento del contrato, tal como lo establece la cláusula tercera del contrato objeto del presente juicio que reza:

“...**TERCERO:** La construcción que se deriva de la autorización, para ampliar el local arrendado le quedará en propiedad a **LA ARRENDADORA** al vencimiento del contrato, dejando claro que dichas mejoras modificaciones y nuevas obras serán en beneficio exclusivo del inmueble arrendado, sin que **LA ARRENDADORA** tenga que pagar nada por ese concepto ni por ningún otro, y sin que **EL ARRENDATARIO** tenga derecho a reclamación alguna por ello, a lo cual renuncia expresamente y de forma irrevocable en este acto...”

Siendo voluntad entre las partes intervinientes que las mejoras construidas por el arrendatario quedaran en propiedad de la arrendadora al término del contrato, sin que éste tenga derecho a reclamación alguna sobre estas mejoras.

Ahora bien en relación con la vigencia del contrato, se encuentra establecido en la cláusula cuarta del mismo que establece:

“...**CUARTA:** La duración del presente contrato de arrendamiento es de **VEINTE AÑOS (20)** fijos, contados a partir de la firma del mismo, una vez finalizado el término contractual, empezara de pleno derecho sin necesidad de notificación a favor de **EL**

ARRENDATARIO el ejercicio de la prórroga legal, establecida en el artículo 38 literal D de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios que señala que es de **TRES AÑOS...**”.

Observa esta Sala que, la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes fue pactado por veinte años fijos, contados a partir de la firma del referido contrato lo cual se produjo el 16 de noviembre de 2011 ante la Notaría Pública del municipio San Cristóbal del estado Táchira.

En este sentido de la revisión de las actas que conforman el expediente esta Sala constata de la documental que riel a los folios 57 al 61 de la pieza 1 del expediente, marcada “F” referida a copias certificadas emanadas de la Alcaldía del municipio San Cristóbal del estado Táchira, de constancia de variables urbanas expedida por la Dirección Municipal de Ingeniería del municipio San Cristóbal, a la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., debidamente suscrita por el director de ingeniería de la alcaldía antes señalada; Certificado de alineamiento de fecha 6 de mayo de 2012 expedido por la Alcaldía del Municipio San Cristóbal del estado Táchira a favor de la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., y oficio N° DPU/VU/308-12 expedido por la Alcaldía del Municipio San Cristóbal contentivo de otorgamiento de variables urbanas, sobre el inmueble N° 6-47, situado en la Séptima Avenida con calle 10, municipio San Cristóbal, estado Táchira, de las cuales se evidencian las condiciones y recomendaciones correspondientes para la realización de la construcción que llevará a cabo el arrendatario en los locales comerciales arrendados, es decir, que se encuentra demostrado que la parte demandada tramitó los permisos necesarios para que el demandante ejecutara la construcción de las mejoras en los locales ya señalados.

Así mismo se observa de la documental que riel a los folios 69 al 74 de la pieza 1 del expediente, marcada “H” referida a copias de presupuestos, de los que se desprenden los montos de la construcción de la obra que se refiere a una ampliación de local comercial ubicado en la

Avenida Séptima con calle 10 N6-47 de San Cristóbal estado Táchira, así como la descripción de los trabajos a realizar y el monto de cada uno de ellos.

De la misma manera riel a los folios 102 al 142 de la pieza 1 del expediente, marcada "J" informe técnico de avalúo, mediante el cual queda demostrado que el demandante de autos efectivamente ejecutó las mejoras autorizadas por la arrendadora en el local comercial ubicado en la Séptima Avenida con calle 10 N°6-47 de la Parroquia Juan Bautista del Municipio San Cristóbal del estado Táchira, las cuales se detallan con sus respectivos equipos instalados por el demandante cuya propietaria es la sociedad mercantil Maxi Lucky C.A., con un área de construcción de sótano: 125,50 mts², planta baja: 735,00 mts², mezzanina: 565,65 mts², losa de techo transitable: 969,00 mts², sala de máquinas: 49,30 mts y tanque subterráneo, los cuales según este informe evaluador resultan en el valor del inmueble en la cantidad de ochocientos veinticinco mil setecientos cuarenta y cinco dólares americanos (825.745,00\$).

Quedando demostrado que el demandante de autos si ejecutó las mejoras en los locales comerciales arrendados que inicialmente tenían un área total de doscientos cincuenta y cuatro con ochenta y ocho metros cuadrados (254,88 mts²) según lo estipula la cláusula primera del contrato de arrendamiento, pero posterior a las mejoras construidas por el demandante el área total de construcción paso a ser de 2.147,63 mts², según experticia realizada cuyo informe riel a los folios 280 al 314 de la pieza 2 del expediente.

Ahora bien, se observa que estando vigente el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el cual fue suscrito en fecha 16 de noviembre de 2011, cuya vigencia según la cláusula cuarta del contrato es de veinte años (20) fijos, la parte demandada procedió a registrar de manera anticipada las mejoras construidas por el demandante de autos según consta

en la documental que riela a los folios 180 al 185 de la pieza 2 del expediente cuyo documento fue protocolizado ante la Oficina de Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal, el 14 de mayo de 2021, inscrito bajo el N° 12, folio 65716 del tomo 5, protocolo de transcripción de ese año, en el cual la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa, obrando como gerente ejecutivo de la sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., declaró que por autorización de su representada en los años 2013 y 2014, se construyeron unas mejoras sobre unas mejoras ya existentes, con un área de construcción de 2.147,63 mts², conformadas por 3 niveles, así: Sótano: nivel N-2.25, ascensor de carga, tableros de electricidad, hidroneumático y escalera de acceso a la planta baja, estanque subterráneo, esta área tiene acceso por la calle 10. Planta baja: nivel N+0.30, con un área comercial, depósito, batería de baños para hombre y mujeres, área de lava mopas y cuarto de basura, área de montacargas escalera de acceso por la mezzanina. Mezzanina: nivel +4.55, oficina, cuarto de seguridad, baño, escalera a la terraza, área de montacargas, la terraza descubierta con sala de máquinas, todo construido con materiales de primera calidad, en material de losacero, con todos los sistemas y servicios, once santamarías metálicas y un portón metálico; ampliación construida conforme a las variables urbanas aprobadas por la Dirección de Ingeniería Municipal según informe N° 022 de fecha 23 de abril de 2013, señalando que el inmueble sobre el cual se realizó la ampliación es propiedad de su representada ubicado en la Séptima Avenida con calle 10, N° 6-47, San Cristóbal, para un total de construcción existente con la ampliación descrita de dos mil trescientos treinta y dos con cuarenta y tres metros cuadrados (2.332,43 mts²).

Lo que sin duda alguna para esta Sala hace procedente el enriquecimiento sin causa de la demandada de autos, en razón de que la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, es clara al establecer que la propiedad de las mejoras construidas por el demandante quedarían en

propiedad de la arrendadora demandada al vencimiento del contrato lo cual no ha sucedido, pues la vigencia del mismo es por veinte años contados a partir de la firma del contrato que se produjo el 16 de noviembre de 2011, es decir, que estando vigente el contrato de arrendamiento en cuestión, la parte demandada no podía registrar como propias las mejoras construidas por el demandante de autos, lo que se traduce en que la parte demandada infringió lo acordado por ellos en la mencionada cláusula, acarreándole como consecuencia a la demandada un enriquecimiento sin causa y al demandante de autos un empobrecimiento por cuanto el mismo acreditó una merma en su patrimonio, al realizar la inversión a los fines de la construcción de las mejoras, y al estar vigente el contrato, dichas mejoras todavía le pertenecían al momento del registro de las mismas realizado por parte de la demandada de autos Sociedad Mercantil Inversiones Lovera C.A., representada por la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa en su condición de Gerente Ejecutivo, por lo que *-se reitera-* resulta procedente el enriquecimiento sin causa de la demandada, en razón de que la parte demandada al registrar las mejoras de manera anticipada aumento su patrimonio. **Así se declara.**

En este orden, al haber quedado demostrado en el iter procesal a través de los medios de pruebas antes señalados, que la parte demandada se enriqueció sin causa por haber registrado de manera anticipada y sin esperar que el contrato de arrendamiento llegara a su término, el artículo 1.184 del Código Civil venezolano establece lo siguiente:

“...Aquel que se enriquece sin causa en perjuicio de otra persona, está obligado a indemnizarla dentro del límite de su propio enriquecimiento, de todo lo que aquélla se haya empobrecido...”.

El enriquecimiento sin causa supone fundamentalmente el aumento del patrimonio de un sujeto al tiempo que se empobrece el patrimonio de otro sujeto, sin que haya justificación amparada por el derecho entre ambos acontecimientos, en este orden el precepto legal antes transcrito obliga a todo aquel quien sin causa, sin motivo o razón jurídica, se beneficia

económicamente de otro, a reponer o restablecer el equilibrio patrimonial, indemnizándolo a los fines de restablecer el equilibrio patrimonial, logrando una compensación justamente igual o limitada al enriquecimiento experimentado.

Ahora bien, en el presente asunto quedó demostrada la construcción de unas mejoras al local arrendado, por parte del demandante en suelo ajeno (*propiedad de la demandada*) con materiales propios e inversión propia, por lo que considera necesario esta Sala traer a colación lo establecido en el artículo 557 del Código Civil el cual dispone:

“...El propietario del fundo donde se edificare, sembrare o plantare por otra persona, hace suya la obra pero debe pagar, a su elección, o el valor de los materiales, el precio de la obra de mano y demás gastos inherentes a la obra, o el aumento de valor adquirido por el fundo. Sin embargo, en caso de mala fe, el propietario puede optar por pedir la destrucción de la obra y hacer que el ejecutor de ella deje el fundo en sus condiciones primitivas y le repare los daños y perjuicios.

Si tanto el propietario como el ejecutor de la obra hubieren procedido de mala fe, el primero adquirirá la propiedad de la obra, pero debe siempre reembolsar el valor de esta...”.

Del artículo antes transcrito se observa que referente a las construcciones realizadas por un tercero sobre un inmueble propiedad de otro, debe este para hacer suyas la obra pagar a su elección el “...*valor de los materiales, el precio de la obra de mano y demás gastos inherentes a la obra o el aumento de valor adquirido por el fundo...*”, quedando el constructor de la obra en caso de que el propietario del fundo no cumpla con tal obligación con la oportunidad de lograr la indemnización por la obra que ha edificado.

En este sentido, estando evidenciado en las pruebas agregadas a los autos que el demandante quien realizó a sus expensas la construcción de las mejoras de los locales comerciales arrendados, sobre un lote de terreno propiedad de la demandada, no puede pedir la propiedad de éstas sino

únicamente solicitar la indemnización de tal edificación contra los propietarios.

Así las cosas, la Sala observa que en virtud del principio que nadie debe enriquecerse con perjuicio de otro, el demandante constructor de la obra efectuada en fundo ajeno, no podría adquirir la propiedad de las mejoras por el derecho de accesión que tiene el propietario del inmueble de hacer suya la edificación que haga un tercero sobre su propiedad, pues lo que devendría de tal situación es el deber de éste de pagar a su elección *i) el valor de los materiales, el precio de la obra de mano y demás gastos inherentes a la obra o; ii) el aumento del valor adquirido por el fundo*, teniendo derecho el demandante de autos de solicitar la indemnización por tales edificaciones en virtud del principio del enriquecimiento sin causa lo cual en el presente asunto es reclamado por el demandante.

En atención a ello, al haber procedido el enriquecimiento sin causa por parte de la demandada al registrar de manera anticipada como propias las mejoras construidas por el demandante de autos *-con sus propios materiales e inversión-*, antes del vencimiento del contrato de arrendamiento, **procede la indemnización al demandante por tales edificaciones conforme a lo establecido en los artículos 557 y 1184 del Código Civil venezolano.**

Ahora bien a los fines de cuantificar la indemnización correspondiente, esta Sala constata que riela a los folios 102 al 142 de la pieza 1 marcada "J" informe técnico de avalúo, al que esta Sala le otorgó pleno valor probatorio en su oportunidad, y se dejó establecido que de la misma se desprende que el avalúo de las referidas mejoras y equipos en el local comercial ubicado en la Séptima Avenida con calle 10 N°6-47 de la parroquia Juan Bautista del municipio San Cristóbal del estado Táchira, construidas en el edificio comercial para funcionamiento de un negocio mercantil con sus respectivos equipos agregados cuya propietaria es la sociedad mercantil Maxi Lucky C.A., constan de un área de construcción de

sótano: 125,50 mts², planta baja: 735,00 mts², Mezzanina: 565,65 mts², losa de techo transitable: 969,00 mts², sala de máquinas: 49,30 mts y tanque subterráneo, lo cual resulta en una construcción de dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro con cuarenta y cinco metros cuadrados (2444,45 mts²) en comparación con los doscientos cincuenta y cuatro con ochenta y ocho metros cuadrados (254,88 mts²) que tenían los locales inicialmente arrendados, según la cláusula primera del contrato de arrendamiento, resulta que la obra construida por el demandante fue una obra de gran envergadura con una diferencia de dos mil ciento ochenta y nueve con cincuenta y siete metros cuadrados (2.189,57 mts²) de construcción realizada por el demandante, la cual debe ser indemnizada y adicional a ello se le debe agregar los equipos instalados por el demandante como montacargas, sistema de bombeo de emergencia, sistema de alarma y banco de transformadores, de los cuales también es propietario el demandante, resultando un monto total según el avalúo antes señalado de ochocientos veinticinco mil setecientos cuarenta y cinco dólares americanos (825.745,00\$), como valor total de la construcción y de los equipos instalados por el demandante para el correspondiente funcionamiento.

Por lo anteriormente expuesto el demandante tiene el derecho al restablecimiento del desequilibrio económico sufrido sin justa causa por la demandada de autos sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., representada por la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa en su carácter de gerente ejecutivo de la misma, en este sentido por cuanto el enriquecido (demandada) sin justa causa no puede restituir más de aquello con lo que se ha enriquecido y el empobrecido (demandante) no puede recibir más de lo que lo empobreció y visto el avalúo antes citado le corresponde a la parte demandada sociedad mercantil Inversiones Lovera, C.A., representada por la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa indemnizar por las edificaciones construidas en suelo ajeno, por haberse enriquecido sin justa causa, conforme a lo establecido en los artículos 557 y 1.184 del Código Civil venezolano, al demandante de autos Fung Wenjie Ching con el monto de ochocientos veinticinco mil setecientos cuarenta y cinco dólares americanos (825.745,00\$), como valor total de la

construcción y de los equipos instalados por éste en dicha construcción, en consecuencia se declara parcialmente con lugar la demanda. Así se establece.

En virtud de lo anteriormente expuesto, resulta imperativo para esta Sala declarar la NULIDAD del fallo dictado por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del estado Táchira, en fecha *29 de febrero de 2024*, en consecuencia se declara PARCIALMENTE CON LUGAR LA DEMANDA incoada por el ciudadano **FUNG WENJIE CHING**, en su carácter de presidente de la sociedad mercantil denominada **MAXI LUCKY, C.A.**, en contra de la sociedad mercantil denominada **INVERSIONES LOVERA, C.A.**, representada por la ciudadana Carmen Dinorath González Zerpa en su carácter de gerente ejecutivo, en consecuencia se ordena a la parte demandada a indemnizar al demandante con el monto de ochocientos veinticinco mil setecientos cuarenta y cinco dólares americanos (825.745,00\$), como valor total de la construcción y de los equipos instalados por este en dicha construcción o su equivalente en bolívares calculados con base en la tasa oficial establecida por el Banco Central de Venezuela para el momento del pago definitivo. Así se decide.

Queda de esta manera CASADA TOTAL Y SIN REENVÍO la sentencia impugnada. Así se decide.

DECISIÓN

Por las precedentes consideraciones, este Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, declara:

PRIMERO: CON LUGAR el recurso extraordinario de casación anunciado y formalizado por la parte **demandante recurrente**, contra la sentencia dictada por Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del estado Táchira, en fecha *29 de febrero de 2024*, en consecuencia, en consecuencia, CASA TOTAL y SIN REENVÍO la sentencia recurrida y DECRETA SU NULIDAD ABSOLUTA.