



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE
EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL

Exp. AA20-C-2024-000174

Magistrada Ponente: **CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS**

En el juicio por desalojo de local comercial, incoado ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Bancario y del Tránsito del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, con sede en Puerto Ordaz, por la sociedad mercantil **INVERSIONES MILENIUM M&T, C.A.**, inscrita ante el Registro Mercantil Primero del Estado Bolívar, el 3 de septiembre de 2003, bajo el número 13, Tomo 28-A-Pro, representada judicialmente por los abogados Bassan Souki Bou, Maryori del Valle Roa Barrios y Emperatriz Carolina Bellorín Cedeño, inscritos en el Instituto de Previsión Social del abogado bajo los números 22.677, 80.827 y 273.398, en ese orden, contra la sociedad mercantil **HIPERMERCADO EL LOTO DE GUAYANA C.A.**, inscrita ante el Registro Mercantil Primero del Estado Bolívar, bajo el número 36, Tomo 136, el 12 de septiembre de 2013, representada judicialmente por el abogado Carlos del Valle Torres, inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el número 25.558, el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, del Tránsito, Bancario y Marítimo del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, con sede en Puerto Ordaz, dictó sentencia el 7 de diciembre de 2023, mediante la cual declaró parcialmente con lugar el recurso de

apelación interpuesto por la parte demandada contra la decisión proferida por el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Bancario y del Tránsito del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, con sede en Puerto Ordaz el 14 de agosto de 2023, con la consecuente confirmación de la misma, resolvió con lugar la presente acción y ordenó “... a la demandada, entregar a la parte actora el bien inmueble arrendado, constituido por un (1) local comercial de dos (2) plantas, constituido por una (1) parcela de terreno identificado con el Numero Parcelario: 134-01-01, ubicado en la Unidad de Desarrollo 134 de Ciudad Guayana, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar, y según el plano de zonificación vigente, le corresponde una zonificación C-3 (comercio Comunal)...”.

Contra la referida sentencia de la alzada, la demandada anunció recurso extraordinario de casación, el cual fue admitido por el Juzgado Superior Civil, Mercantil, del Tránsito, Bancario y Marítimo del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar el 29 de febrero de 2024, con la orden de remisión del expediente en el que tramita la causa a esta Sala de Casación Civil, el cual fue recibido el 18 de marzo de 2024.

El 3 de abril de 2024, la parte demandada presentó ante la Secretaría de esta Sala de Casación Civil escrito de formalización del recurso extraordinario de casación. No hubo impugnación por parte de la actora.

El 2 de mayo de 2024, se dio cuenta en Sala del expediente y se asignó la ponencia a la Magistrada Doctora **CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS**, quien con tal carácter suscribe el presente fallo.

Concluida la sustanciación del recurso, la Sala procede a dictar sentencia, en los términos siguientes:

RECURSO POR DEFECTO DE ACTIVIDAD

-I-

De conformidad con lo previsto en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, la representación judicial del recurrente delata la infracción del ordinal 5° del artículo 243 del referido código, señalando que el tribunal de alzada incurrió en el vicio de incongruencia negativa, argumentando lo siguiente:

“En fecha veinte (20) de mayo del año 2022, el Tribunal Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Bancario y del Tránsito, del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del estado Bolívar, a cargo en esa oportunidad por la **Juez Maye Andreina Carvajal**, **admite** la demanda de desalojo de local de uso comercial, incoada por la empresa **Inversiones Milenium M&T, C.A.**, en contra de la sociedad mercantil el **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, por falta de pago de cánones de arrendamiento en dólares americanos, y para fundamentar su pretensión de desalojo por falta de pago de los cánones en dólares americanos, acompaña al libelo de demanda a los folios 39 y 40, pza 1ra exp. 6081, el **anexo ‘C’**, constituido por una hoja simple tamaño oficio denominado por la empresa accionante como Acuerdo o Convenio, dentro de la cual se observa una cantidad de números y fechas rayadas y tachados a lápiz tinta sin identificación alguna de las empresas arrendadora **Inversiones Milenium M&T, C.A.**, ni la empresa arrendataria **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.** El supuesto **Acuerdo** o **Convenio** fue **RECHAZADO** **CONTRADICHO** **NEGADO** e **IMPUGNADO** en la oportunidad de la contestación de la demanda, en su **Capítulo Segundo** denominado **Contestación al Fondo de la Demanda**, (pieza 1era, exp. 23-6081) de la manera siguiente:

(...)

El **Tribunal ad-quem** a cargo de la **Juez Maye Andreina Carvajal**, en sentencia proferida el día siete (7) de diciembre del año 2023, expresó en el **Capítulo Tercero** denominado **Pruebas Aportada por las Partes** del escrito de sentencia, folio 232, en su reverso, pza 4ta exp. 6081 lo siguiente: sobre un instrumento considerado ilegal por el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial Artículo 3.- Se lee.

‘Por lo tanto, habiendo quedado demostrado mediante informe pericial que la firma estampada en el antes descrito documento privado, es auténtica, perteneciente al ciudadano Nour Ghacham Chacham, no siendo impugnado tal informe, se tiene por reconocido, a cuyo efecto se le otorga valor probatorio, de acuerdo a lo establecido con el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. Así se establece’

Asimismo el mismo Tribunal Superior, Civil, Mercantil, del Tránsito, Marítimo y Aeronáutico del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del estado

Bolívar, a cargo de la **Juez Maye Andreina Carvajal**, señaló dentro del escrito de sentencia **Capítulo Cuarto** denominado **Consideraciones para Decidir** del escrito de sentencia, folio 237, pza 4ta, exp. 608, sin efectuar ningún tipo de pronunciamientos sobre los alegatos expuestos como medios de defensa opuestos lo siguiente:

Indicó el actor que para el mes de abril de 2019 el canon durante la vigencia de la relación sufrió variaciones, que el canon de arrendamiento sufrió una reducción aplicada a partir del mes de marzo de 2020, en razón de la pandemia y la situación económica del país, en razón de la corrección monetaria que se inició el 01/10/2021, conviniendo su representada con su contratante un ajuste en una cantidad menor a la pactada inicialmente en la cláusula segunda del contrato supra indicado, acordando las partes un nuevo canon de arrendamiento por la cantidad de tres mil setecientos setenta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD. \$ 3.778,00), en el cual se debía cancelar los cánones de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021, enero y febrero de 2022, los cuales serían cancelados mediante 20 cuotas, por la cantidad de mil setecientos dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD \$ 1700,00), para un total de treinta y cuatro mil dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD. \$ 34.000,00) por los antes indicados meses de arrendamiento, **todo lo cual se observa de acuerdo o convenio privado suscrito entre las parte intervinientes en, el presente juicio, evidenciándose que al referido convenio privado se le otorgó pleno valor probatorio luego de ser sometido a prueba de cotejo en el cual los expertos determinaron que:** ‘(...) tanto las firmas INDUBITADAS que suscriben el documento Contrato de Arrendamiento, como la firma DUBITADA del documento marcado C; fueron producidas por una misma persona o sea EJECUTADAS POR EL CIUDADANO NOUR GHACHAM GHACHAM (...)’.

Después de lo expresado en el párrafo anteriormente transcrito, el Tribunal Ad- quen (sic), señala en el **Capítulo Quinto** denominado **Consideraciones para Decidir** unas sentencias proferidas por esta Sala de Casación Civil, concluyendo finalmente en el mismo **Capítulo Quinto** con lo siguiente:

‘...se declara CON LUGAR la demanda de desalojo de local comercial interpuesta por la sociedad mercantil Inversiones Milenium, C.A. en contra de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A. **Así se dispondrá en el dispositivo del presente fallo**

Se observa en todo el **Capítulo Quinto** denominado **Consideraciones para Decidir**, en los folios 237 y su reverso y 238 y su reverso, que el **Tribunal a (sic)- quem, a cargo de la Juez Maye Andreina Carvajal. NO REALIZÓ NINGÚN TIPO DE PRONUNCIAMIENTO**, en cuanto a los alegatos expresados por la Empresa demandada **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, en la oportunidad de la contestación de la demanda, los cuales fueron opuestos, como medos (sic) de defensas contra del supuesto **Acuerdo o Convenio**.

La evidente omisión en el pronunciamiento de los alegatos expresado en el escrito de contestación de la demanda, en su **Capítulo Segundo** denominado **Contestación al Fondo de la Demanda**, (pieza 1era, exp.

23-6081), arriba señalados los cuales fueron opuestos como medios de defensa, en contra del supuesto **Acuerdo o Convenio**, demuestra que la **Juez del Tribunal Ad-quen** (sic) **Maye Andreina Carvajal**, incumplió con el **Principio de Exhaustividad**, con el cual debió pronunciarse en todas y cada una de las alegaciones planteadas en la controversia, lo que conlleva a que la decisión no sea expresa, positiva y precisa con arreglo a las excepciones o defensas opuestas. Esta falta de pronunciamiento trae como consecuencia, **el vicio de incongruencia negativa**, que viola flagrantemente la norma de orden público pautada en el ordinal 5to del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, y el artículo 12 ejusdem, al no decidir de conformidad con lo alegado y probado en autos. Es por esta razón que **DENUNCIO**, con fundamento en el ordinal 1º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil la infracción por parte de la recurrida de la norma de orden público contenida en el **ordinal 5to del artículo 243, ejusdem. Por no existir una decisión, expresa, positiva, y precisa, con arreglo a las excepciones o defensas** (sic) **opouetas** (sic), el artículo 12, ibídem, por no atenerse a lo alegado y probado en los autos y en consecuencia pido la nulidad de la decisión conforme lo establece el artículo 244 de la misma Ley Adjetiva Civil. **Asimismo solicito muy respetuosamente que la presente denuncia sea declarada con lugar...** (Resaltado del texto).

Delata el formalizante que el tribunal de alzada incurrió en el vicio de incongruencia negativa, y señala que omitió pronunciarse sobre los alegatos esgrimidos en el escrito de contestación, referentes al rechazo e impugnación del documento denominado “*Acuerdo-Convenio*”, consignado por la actora junto al libelo de demanda.

Para decidir, la Sala observa:

El requisito de congruencia de la sentencia está previsto en los artículos 12 y 243, ordinal 5º del Código de Procedimiento Civil. En ese sentido, de conformidad con el referido artículo 243, ordinal 5º, los tribunales deben pronunciarse sobre todos y cada uno de los alegatos formulados por las partes, en el entendido de que toda sentencia debe contener decisión expresa, positiva y precisa, con arreglo a la pretensión deducida y a las excepciones, o defensas opuestas. Este requisito se encuentra acorde con el artículo 12 del referido código, por cuanto dispone, entre otras cosas, que el tribunal debe atenerse a lo alegado y probado en autos.

Por tanto, la congruencia del fallo implica la conformidad que debe existir entre el fallo respectivo, el asunto controvertido y los hechos alegados oportunamente por las partes, y sólo sobre tales hechos, que a su vez fijan los límites de la controversia, es que puede pronunciarse el tribunal, sin que le esté permitido dejar de decidir sobre alguno de ellos (lo que supone propiamente la llamada incongruencia negativa), tampoco le es dado extender su decisión sobre excepciones o argumentos de hecho no formulados en el proceso, pues ello supondría la comisión del vicio de incongruencia positiva. (Ver sentencia Nro. 458, del 26 de octubre de 2010, caso: Alexander José Rodríguez Pinto y otros contra Grupo Tropicalia, C.A.).

Así pues, el vicio de incongruencia negativa se verifica por la falta de decisión o solución de un alegato o punto controvertido que sea determinante y que fue oportunamente esgrimido por las partes en juicio, ya sea en el libelo de la demanda, en la contestación, en la oposición correspondiente, y excepcionalmente en los informes u observaciones en segunda instancia, que de ser resueltas por el tribunal cambiarían el dispositivo del fallo, es decir, modificaría la resolución sobre el fondo de lo litigado (ver sentencia de esta Sala número 848, del 10 de diciembre de 2008, caso: Antonio Arenas y otros contra Serviquirem, C.A.)

Por consiguiente, esta Sala encuentra necesario citar lo pertinente del escrito de contestación, el cual se encuentra en los folios 67 al 93 de la primera pieza del expediente, a los fines de evidenciar los argumentos que acusa el recurrente fueron omitidos por el tribunal de alzada; observándose que -entre otros- la representación judicial de la demandada alegó lo que sigue:

“En relación a el aparente **acuerdo o convenio**, que la Empresa accionante, pretende hacer valer en el presente proceso de desalojo de local de uso comercial, mediante un pequeño fragmento de papel con una cantidad de números y fecha tachados sin ningún concepto, lo **RECHAZAMOS CONTRADECIMOS IMPUGNAMOS Y NEGAMOS**,

por las razones siguientes: Del supuesto Acuerdo o Convenio no se evidencia que mi representada **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, tenga la obligación de pagar deuda alguna, es decir dentro de lo que la Empresa accionante denomina acuerdo o convenio no se demuestra que mi representada **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, tenga un compromiso de pagar cánones de arrendamiento alguno en virtud de que mi representada **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, no se encuentra identificada con su denominación comercial, en ninguna de sus formas dentro del pequeño fragmento de papel y menos aun no existen los datos registrales de nuestra representada, como tampoco se encuentra la identificación de las personas naturales (nombre apellido), con su respectivo número de cédula y el cargo que pudiera desempeñar dentro de la Junta Directiva. Asimismo no se menciona dentro -de lo que denomina la parte actora documento de Acuerdo o Convenio- cuáles son los conceptos de esa cantidad de números y fechas que se encuentran reflejada en su contenido, tampoco se observa logotipo o el sello húmedo de ninguna de las empresas arrendadora-arrendataria que conforman esta relación arrendaticia vigente. De tal manera que en **Primer lugar:** en nombre de nuestra representada **NEGAMOS** -lo que la parte actora denomina documento de Acuerdo o Convenio- de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. Por no haber sido emanado de nuestra representada **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, el supuesto Acuerdo o Convenio que se encuentra consignado junto al libelo de demanda marcada con la letra 'C'. **En Segundo Lugar: RECHAZAMOS CONTRADECIMOS Y NEGAMOS,** -lo que la parte actora denomina documento de Acuerdo o Convenio- por ser contrario al orden público y a la disposición establecida en el artículo 3 del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial, que expresa: **Los derechos establecidos en este Decreto-Ley son de carácter irrenunciable, por ende, todo acto, acuerdo o acción que implique renuncia, disminución o menoscabo de algunos de ellos, se considera NULO.** En este proceso la parte accionante en su escrito libelar afirma expresamente que existe un Acuerdo o Convenio entre las partes contratantes. Tal afirmación tiene como pretensión evadir la naturaleza jurídica de la relación arrendaticia, que se logró desde el año 2019, mediante Contrato de Arrendamiento autenticado y suscrito por la arrendadora Empresa **Inversiones Milenium M&T, C.A.**, y la arrendataria sociedad mercantil **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, y que aún se mantiene vigente en virtud de tener una duración de cinco (5) años. De tal manera que la pretensión que requiere la Empresa accionante mediante el apoyo de -lo que denominó Acuerdo o Convenio- y que consigna adjunto al escrito libelar marcado con la letra 'C', conlleva a la transgresión de la disposición expresa del Decreto-Ley para Locales de Uso Comercial, la cual señala textualmente en su artículo 3 lo siguiente:

Artículo 3:

(...)

Es por todas estas circunstancias de hechos y de derechos que **RECHAZAMOS CONTRADECIMOS Y NEGAMOS,** en nombre de nuestra representada los alegatos y afirmaciones expresadas por la Empresa accionante en su libelo de demanda, en relación al supuesto Acuerdo o Convenio.

Así como también **RECHAZAMOS CONTRADECIMOS Y NEGAMOS**, -lo que la parte actora denomina documento de Acuerdo o Convenio- y pedimos a este Tribunal que DESCONOZCA, el supuesto Acuerdo o Convenio, consignado por la parte accionante marcado con la letra ‘C’, todo por imperativo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto-Ley para Locales de Uso Comercial...”. (Resaltado del texto).

De lo anterior se desprende que la representación judicial de la demandada impugnó y rechazó el documento privado consignado por la actora junto al libelo de demanda, denominado “*Convenio de pago*”, señalando que en el no se observa la identificación de las partes que lo suscribieron; de igual forma, aduce que mediante el presunto acuerdo la demandante pretende evadir las obligaciones acordadas en el contrato de arrendamiento.

Por su parte, el tribunal de alzada en la sentencia recurrida, al pronunciarse sobre los argumentos expuesto por la demandada, lo realizó de la siguiente manera:

“CAPITULO TERCERO
DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES
Pruebas presentadas por la actora en el libelo de demanda
(...)

- Original de documento privado marcado con la letra ‘C’, suscrito por los ciudadanos Tony Elías Tumajan y Nour Ghacham Ghacham, de donde se lee ‘...Empezando a pagar el alquiler... Estos pagos son desde junio 2021 hasta 28 de febrero de 2022...’, la representación judicial de la parte demandada en el acto de contestación, impugnó, desconoció el mencionado documento; en virtud de lo cual, la parte actora promovió la prueba de cotejo de conformidad con el artículo 445 del Código de Procedimiento Civil, constando del folio 60 al 63 de la segunda pieza, informe pericial de fecha 01/08/2022 consignado por los peritos designados, del cual se desprende específicamente de sus conclusiones que señalaron: ‘...tanto las firmas INDUBITADAS que suscriben el documento Contrato de Arrendamiento, como la firma DUBITADA del documento marcado C; fueron producidas por una misma persona o sea EJECUTADAS POR EL CIUDADANO NOUR GHACHAM GHACHAM... con lo expuesto damos por terminada nuestra actuación técnico pericial.’

Por lo tanto, habiendo quedado demostrado mediante informe pericial que la firma estampada en el antes descrito documento privado, es auténtica, perteneciente al ciudadano Nour Ghacham Ghacham, no siendo impugnado tal informe, se tiene por reconocido, a cuyo efecto se le otorga valor probatorio, de

acuerdo a lo establecido con el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. Así se establece...”. (Resaltado del texto).

De la lectura de la sentencia recurrida se desprende que el tribunal de alzada, con relación al instrumento probatorio promovido por la actora denominado “*Convenio de Pago*”, indicó previamente que el mismo fue impugnado y desconocido por la demandada, señalando a su vez que a los fines de hacerlo valer en juicio, la actora promovió la prueba de cotejo, conforme a lo previsto en el artículo 445 del Código de Procedimiento Civil, “... *constando del folio 60 al 63 de la segunda pieza, informe pericial de fecha 01/08/2022 consignado por los peritos designados, del cual se desprende específicamente de sus conclusiones que señalaron: ‘...tanto las firmas INDUBITADAS que suscriben el documento Contrato de Arrendamiento, como la firma DUBITADA del documento marcado C; fueron producidas por una misma persona o sea EJECUTADAS POR EL CIUDADANO NOUR GHACHAM GHACHAM... con lo expuesto damos por terminada nuestra actuación técnico pericial’ ...*”.

En virtud del resultado de dicha prueba de cotejo, el tribunal de alzada concluyó que “... *habiendo quedado demostrado mediante informe pericial que la firma estampada en el antes descrito documento privado, es auténtica, perteneciente al ciudadano Nour Ghacham Ghacham, no siendo impugnado tal informe, se tiene por reconocido, a cuyo efecto se le otorga valor probatorio, de acuerdo a lo establecido con el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil...*”.

De acuerdo con lo antes expuesto, esta Sala estima que el tribunal de alzada no infringió lo dispuesto en el artículo 243, ordinal 5º, del Código de Procedimiento Civil, por el presunto vicio de incongruencia negativa, debido a que, contrario a lo afirmado por el recurrente, el tribunal de alzada se pronunció sobre la impugnación realizada por la demandada contra el aludido documento, indicando que el demandante promovió la prueba de cotejo a fin de hacer valer dicho instrumento probatorio, “... *habiendo quedado*

demostrado mediante informe pericial que la firma estampada en el antes descrito documento privado, es auténtica...” y que pertenencia al ciudadano Nour Ghacham Ghacham, quien ejerce el cargo de Vicepresidente de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., y quien suscribió el referido contrato de arrendamiento en nombre y representación de la prenombrada compañía anónima, como arrendatario.

Cabe destacar, que si lo pretendido por la demandada es atacar la manera en que el tribunal de alzada valoró dicho medio probatorio, la delación debe ser planteada por infracción de ley, bajo el amparo del ordinal 2º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, por vulneración de normas que regulan el establecimiento y valoración de la prueba.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, esta Sala declara improcedente la presente denuncia. Así se establece.

-II-

Con fundamento en lo previsto en el ordinal 1º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante delata la infracción del ordinal 6º del artículo 243 del mismo texto legal, indicando que el tribunal de alzada incurrió en el vicio de indeterminación objetiva, señalando lo siguiente:

“En la sentencia definitiva proferida en fecha siete (7) de diciembre del año 2023 a los folios 237 y reverso, folio 238 y reverso, del Capítulo Quinto denominado **Consideraciones paea** (sic) **Decidir**, cuarta pieza del exp. 23-6’81 (sic), se puede observar la decisión del Tribunal Ad-quem, a cargo de la Juez Maye Andreina Carvajal de la demanda por falta de pago de cánones de arrendamientos en dólares americanos incoada por la empresa Inversiones Milenium M&T, C.A., la cual determino lo siguiente:

‘Así las cosas, se evidencia del escrito de contestación presentado por la representación judicial de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., que procedió a negar, rechazar y contradecir todos y cada uno de los hechos planteados por la demandante, evidenciándose que no planteó un extintivo o modificativo para así invertir la carga de la prueba a la actora, tal y como quedó sentado la Jurisprudencia Patria supra transcrita; asimismo, **se evidencia que el demandado aceptó haber suscrito con la actora contrato de arrendamiento suficientemente**

descrito en este fallo, en el cual ambas partes contrajeron obligaciones de hacer, por lo que, tenía la accionada, la carga de probar había realizado oportunamente los pagos tal y como fueron pactados en los términos del negocio jurídico en comento, para demostrar así su solvencia en cuanto a los meses que indicó la actora que adeuda por concepto de canon de arrendamiento; del mismo modo, debía demostrar la solvencia por concepto de pago de servicios de electricidad y agua, no constando en autos prueba alguna que lo demuestre. Así se determina.

Finalmente, verificados como han sido los medios probatorios aportados por las partes, ha determinado quien aquí suscribe que el demandado no aportó en su defensa hechos sustentados en algún medio probatorio de los permitidos por nuestro Ordenamiento Jurídico Civil, que pudieran extinguir, modificar o impedir de modo real los hechos planteados por la parte accionante, que en el presente caso estaba dirigido al hecho de la falta de pago de los cánones de arrendamiento preestablecidos, ‘marzo, abril y mayo de 2022’ correspondiendo de ese modo al demandado demostrar la realización de dichos pagos, para que pudiera así prevalecer el reparto de la carga de la prueba tal y como lo dispuso la Jurisprudencia Patria supra mencionada. En razón de lo antes expuesto, y visto que la demandada no demostró en modo alguno el cumplimiento de la obligación adquirida en el contrato de arrendamiento suficientemente descrito en el contenido de este fallo, por ende resulta forzoso declarar que **se debe declarar Parcialmente Con Lugar la apelación ejercida por el Abg. Carlos Torres**, apoderado judicial de la parte demandada, **se ANULA el fallo de fecha 14/08/2023 dictado por el Tribunal Segundo de Primera Instancia Civil...** se declara **CON LUGAR la demanda de Desalojo de Local Comercial** interpuesta por la sociedad mercantil Inversiones Milenium, C.A. en contra de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A. Así se dispondrá en el dispositivo del presente fallo.

Asimismo al reverso del folio 238 del Capítulo Quinto (repetido) denominado **DISPOSITIVA**, cuarta pieza del exp. 23-6’81 (sic), el Tribunal adquem, declaro lo siguiente:

Capítulo Quinto

Dispositiva:

En fuerza de las consideraciones anteriores este Juzgado Superior Civil, Mercantil, de Tránsito, Bancario, Marítimo y Aeronáutico del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara:

PRIMERO: Parcialmente con lugar la apelación interpuesta por el Abg. Carlos Torres en su condición de apoderado judicial de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., en contra del fallo dictado en fecha 14/08/2023 por el tribunal a quo.

SEGUNDO: Se ANULA la sentencia de fecha 14/08/2023, dictada por el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil... en base a los razonamientos aquí expuestos.

TERFCERO (sic): Se declara **CON LUGAR** la demanda de desalojo de local comercial interpuesta por la sociedad mercantil Inversiones Milenium, C.A. en contra de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., en consecuencia, se ordena a la demandada, entregar a la parte actora el bien inmueble arrendado, constituido por un (1) local comercial de dos (2) plantas, constituido por una (1) parcela de terreno identificado con el Número Parcelario: 134-01-01, ubicado en la Unidad de Desarrollo 134 de Ciudad Guayana, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar, y según el plano de zonificación vigente, le corresponde una zonificación C-3 (comercio Comunal).

CUARTO: Se condena en costas del proceso a la parte recurrente, de acuerdo a lo previsto en el artículo 274.

Se puede apreciar, de la decisión expuesta en el **Capítulo de la Dispositiva** que el **Tribunal ad-quem**, a cargo de la **Juez Mave Andreina Carvajal**, en el **Particular Primero** del indicado Capítulo declara **Parcialmente con Lugar apelación** interpuesta por el Abg. Carlos Torres en su condición de apoderado judicial de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., en contra del fallo dictado en fecha 14/08/2023 por el tribunal Ad (sic) quo. Luego en el **Particular Segundo** el **Tribunal Ad-quem**, expresa se **ANULA** la sentencia de fecha 14/08/2023, dictada por el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil, en base a los razonamientos aquí expuestos. Se evidencia del pronunciamiento expuesto por el **Tribunal Ad-quem**, que no existe una decisión expresa positiva y **determinante**, por cuanto por una parte declara parcialmente con lugar la apelación interpuesta en contra de la sentencia en contra del fallo dictado en fecha 14/08/2023 por el tribunal Ad (sic) quo, pero por otra parte declara que se **ANULA** la sentencia de fecha 14/08/2023, dictada por el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil, lo que significa que no existe una determinación clara y precisa en relación a la referida sentencia proferida por el Tribunal Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Bancario y Tránsito del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del estado Bolívar. Con toda esta decisión confusa el **Tribunal Ad-quem**, a cargo de la **Juez Mave Andreina** declara en el **Particular Tercero y Cuarto** del mismo **Capítulo Quinto** (repetido) denominado Dispositiva de la Sentencia lo siguiente:

TERFCERO (sic): Se declara **CON LUGAR** la demanda de desalojo de local comercial interpuesta por la sociedad mercantil Inversiones Milenium, C.A. en contra de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., en consecuencia, se ordena a la demandada, entregar a la parte actora el bien inmueble arrendado, constituido por un (1) local comercial de dos (2) plantas, constituido por una (1) parcela de terreno identificado con el Numero Parcelario: 134-01-01, ubicado en la Unidad de Desarrollo 134 de Ciudad Guayana, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar, y según el plano de zonificación vigente, le corresponde una zonificación C-3 (comercio Comunal).

CUARTO: Se condena en costas del proceso a la parte recurrente, de acuerdo a lo previsto en el artículo 274.

De los Capítulos Tercero y Cuarto antes transcritos, se puede apreciar que existe una **indeterminación** en cuanto **Primero No está determinada** la causal por el

cual se declara CON LUGAR la demanda interpuesta por la empresa accionante Inversiones Milenium M&T, C.A. Segundo: Dentro del libelo de demanda la empresa accionante Inversiones Milenium M&T, C.A., arguentó (sic) como pretencion (sic) de la acción lo siguiente: para el mes de abril de 2019 el canon durante la vigencia de la relación sufrió variaciones, que el canon de arrendamiento sufrió una reducción aplicada a partir del mes de marzo de 2020, en razón de la pandemia y la situación económica del país, en razón de la corrección monetaria que se inició el 01/10/2021, conviniendo su representada con su contratante un ajuste en una cantidad menor a la pactada inicialmente en la cláusula segunda del contrato supra indicado, acordando las partes un nuevo canon de arrendamiento por la cantidad de tres mil setecientos setenta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD. \$ 3.778,00), en el cual se debía cancelar los cánones de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021, enero y febrero de 2022, los cuales serían cancelados mediante 20 cuotas, por la cantidad de mil setecientos dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD \$ 1700,00), para un total de treinta y cuatro mil dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD. \$ 34.000,00) por los antes indicados meses de arrendamiento.

Como se puede evidenciar en los capítulos denominados Consideraciones para Decidir y Dispositiva, el Tribunal Ad-quem, a cargo de la Juez Mave Andreina Carvaal (sic), no determinó el valor en Dólares Americanos de cada uno de los cánones de arrendamiento tal y como fue pretendido por la empresa accionante Inversiones Milenium M&T, C.A., en su libelo de demanda. Asimismo el Tribunal ad-quem, no determino en los capítulos denominados Consideraciones para Decidir y Dispositiva, el monto total de dólares Americano supuestamente adeudada por la demandada, la cual fue alegada como pretensión de la acción (sic) por la empresa accionante Inversiones Milenium M&T, C.A.

En relación al Particular Cuarto del Capitulo Quinto denominado Dispositiva el Tribunal Ad-quem, declara que condena en costas del proceso a la parte recurrente, de acuerdo a lo previsto en el artículo 274.

Se observa dentro del Particular Cuarto que el Tribunal Ad-quem condena en costa del proceso a la parte recurrente de acuerdo a lo previsto en el artículo 274, pero no determina con exactitud cuál es la Ley que rige la Norma Legal establecida en el artículo 274, de tal manera que se evidencia una indeterminación en cuento a la Ley sobre el cual se debe aplicar la condena.

En razón a todo lo anteriormente expuesto es por que DENUNCIO el defecto de actividad, con fundamento a lo establecido en el ordinal 1ro del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, por la infracción de la recurrida, en le (sic) vicio de indeterminación objetiva conforme lo establece el ordinal 6 del artículo 243 ejusdem, y en consecuencia solicito muy respetuosamente que la presente denuncia sea declarada con lugar...”. (Cursivas de la Sala, demás resaltado del texto).

El recurrente delata que el tribunal de alzada incurrió en el vicio de indeterminación objetiva, argumentando a tal efecto que en la recurrida no se determinó el valor de los cánones de arrendamiento en dólares de los Estados Unidos de América que presuntamente adeuda la demandada.

De igual forma, alega que en el particular cuarto del dispositivo del fallo recurrido se condenó en costas a la parte demandada, conforme a lo previsto en el artículo 274, sin indicar a que instrumento legal se refiere.

Para decidir, la Sala observa:

El vicio de indeterminación objetiva se configura cuando la decisión no determina las cosas u objetos sobre los cuales recae la decisión, en franca contradicción con lo dispuesto en el ordinal 6° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, y de los principios de autosuficiencia y unidad procesal del fallo, pues conforme al primero la sentencia debe bastarse a sí misma por ser expresión documental de la voluntad jurisdiccional y, de acuerdo con el segundo, el fallo es indivisible y autónomo, por lo que el objeto de la sentencia no es referencial ni se encuentra vinculado a documento externo alguno.

Lo anterior conlleva la presunción de legalidad del fallo, y en el supuesto de resultar definitivamente firme, hace posible su ejecución sin acudir a otros recaudos ni actas, que puedan generar nuevos derechos o declaraciones no hechas en la fase de cognición (ver sentencia número 288, del 9 de mayo de 2012, caso: Carmen de los Ángeles I. Mila de La Roca Giménez contra Banesco Banco Universal, C.A.).

Ello así, a los fines de verificar los alegatos esgrimidos por el formalizante, esta Sala procede a transcribir lo pertinente de la sentencia recurrida, la cual es del siguiente tenor:

“CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Se desprende de los autos que el presente asunto bajo revisión en vía recursiva versa sobre juicio de desalojo de local comercial interpuesto por la sociedad mercantil Inversiones Milenium M&T, C.A., quien celebró contrato de arrendamiento con la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A.; en fecha 01/04/2019 el cual fue autenticado ante la Notaria Publica Cuarta de Puerto Ordaz, en fecha 25/04/2019, anotado bajo el Nro. 25, Tomo 28 de los Libros de Autenticaciones llevados ante esa Notaria, al cual se le otorgo pleno valor probatorio al haber sido reconocido por ambas parte; desprendiéndose del referido contrato que ambas partes pactaron en su Cláusula Segunda y Cláusula Séptima lo siguiente:

(...)

Indicó el actor que para el mes de abril de 2019 el canon durante la vigencia de la relación sufrió variaciones, que el canon de arrendamiento sufrió una reducción aplicada a partir del mes de marzo de 2020, en razón de la pandemia y la situación económica del país, en razón de la corrección monetaria que se inició el 01/10/2021, conviniendo su representada con su contratante un ajuste en una cantidad menor a la pactada inicialmente en la cláusula segunda del contrato supra indicado, acordando las partes un nuevo canon de arrendamiento por la cantidad de tres mil setecientos setenta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD. \$ 3.778,00), en el cual se debía cancelar los cánones de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021, enero y febrero de 2022, los cuales serían cancelados mediante 20 cuotas, por la cantidad de mil setecientos dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD \$ 1700,00), para un total de treinta y cuatro mil dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD. \$ 34.000,00) por los antes indicados meses de arrendamiento, todo lo cual se observa de acuerdo o convenio privado suscrito entre las parte intervinientes en el presente juicio, evidenciándose que al referido convenio privado se le otorgó pleno valor probatorio luego de ser sometido a prueba de cotejo en el cual los expertos determinaron que: *‘(...) tanto las firmas INDUBITADAS que suscriben el documento Contrato de Arrendamiento, como la firma DUBITADA del documento marcado C; fueron producidas por una misma persona o sea EJECUTADAS POR EL CIUDADANO NOUR GHACHAM GHACHAM (...)*’.

Indicó que es el caso que la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A. ha incumplido con la obligación asumida en el antes mencionado contrato de arrendamiento, de pagar el canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) días de cada mes, incumpliendo así con la obligación prevista en la cláusula segunda del contrato, al no pagar en las oportunidades correspondientes los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo de 2022. Asimismo, la actora indicó que la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., adeuda a CORPOELEC, C.A., por el servicio de energía eléctrica que suministra al inmueble objeto del contrato de arrendamiento, la cantidad de ciento treinta y dos mil ochocientos treinta bolívares digitales (Bs. D. 132.830,00), de igual manera la referida sociedad debe a HIDROBOLÍVAR la cantidad de once mil trescientos veinticinco bolívares digitales (Bs. D. 11.325,00), indicando la actora que la demandada incumplió de esa manera con la cláusula séptima del referido contrato.

Así las cosas, se desprende de pruebas de informes libradas a la Corporación Eléctrica Nacional (CORPOELEC, C.A.) que la referida entidad envió respuestas en fechas 18/04/2023 en las cuales indicó que el contrato N° 100003251527.8 se encuentra activo y a nombre de la empresa Inversiones Milenium M&T, C.A., por concepto de contratación por prestación de servicio de energía eléctrica, señalando además que adeuda la cantidad de doscientos sesenta mil quinientos treinta y dos con noventa y cinco bolívares digitales (Bs. D. 260.532,95) por concepto de pago de prestación de servicio; a las cuales se les otorgó pleno valor probatorio.

Ahora bien, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia mediante sentencia de fecha 16/01/2009, Exp. N° AA20-C-2008-000380, dispuso lo siguiente:

(...)

Ahora bien, se evidencia de la Jurisprudencia Patria parcialmente transcrita que, si el demandado en su escrito de contestación solo contradice la demanda del actor sin ofrecer elementos de convicción que discutan los hechos negativos indefinidos alegados por el actor y las pruebas aportadas en el iter procesal, pues la sola contradicción de ese hecho negativo pone en la cabeza del demandado la carga de demostrar el hecho invocado.

Así las cosas, se evidencia del escrito de contestación presentado por la representación judicial de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., que procedió a negar, rechazar y contradecir todos y cada uno de los hechos planteados por la demandante, evidenciándose que no planteó un extintivo o modificativo para así invertir la carga de la prueba a la actora, tal y como quedó sentado la Jurisprudencia Patria supra transcrita; asimismo, se evidencia que el demandado aceptó haber suscrito con la actora contrato de arrendamiento suficientemente descrito en este fallo, en el cual ambas partes contrajeron obligaciones de hacer, por lo que, tenía la accionada, la carga de probar que había realizado oportunamente los pagos tal y como fueron pactados en los términos del negocio jurídico en comento, para demostrar así su solvencia en cuanto a los meses que indicó la actora que adeuda por concepto de canon de arrendamiento; del mismo modo, debía demostrar la solvencia por concepto de pago de servicios de electricidad y agua, no constando en autos prueba alguna que lo demuestre. Así se determina.

Finalmente, verificados como han sido los medios probatorios aportados por las partes, ha determinado quien aquí suscribe que el demandado no aportó en su defensa hechos sustentados en algún medio probatorio de los permitidos por nuestro Ordenamiento Jurídico Civil, que pudieran extinguir, modificar o impedir de modo real los hechos planteados por la parte accionante, que en el presente caso estaba dirigido al hecho de la falta de pago de los cánones de arrendamiento preestablecidos, ‘marzo, abril y mayo de 2022’ correspondiendo de ese modo al demandado demostrar la realización de dichos pagos, para que pudiera así prevalecer el reparto de la carga de la prueba tal y como lo dispuso la Jurisprudencia Patria supra mencionada.

En razón de lo antes expuesto, y visto que la demandada no demostró en modo alguno el cumplimiento de la obligación adquirida en el contrato de arrendamiento suficientemente descrito en el contenido de este fallo, por ende resulta forzoso

declarar que se debe declarar Parcialmente Con Lugar la apelación ejercida por el Abg. Carlos Torres, apoderado judicial de la parte demandada, se ANULA el fallo de fecha 14/08/2023 dictado por el Tribunal Segundo de Primera Instancia Civil..., se declara CON LUGAR la demanda de Desalojo de Local Comercial interpuesta por la sociedad mercantil Inversiones Milenium, C.A. en contra de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A. Así se dispondrá en el dispositivo del presente fallo.

CAPITULO QUINTO

DISPOSITIVA:

En fuerza de las consideraciones anteriores este Juzgado Superior Civil, Mercantil, de Tránsito, Bancario, Marítimo y Aeronáutico del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara:

PRIMERO: Parcialmente con lugar la apelación interpuesta por el Abg. Carlos Torres en su condición de apoderado judicial de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., en contra del fallo dictado en fecha 14/08/2023 por el tribunal A quo.

SEGUNDO: Se ANULA la sentencia de fecha 14/08/2023, dictada por el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil..., en base a los razonamientos aquí expuestos.

TERFCERO (sic): Se declara CON LUGAR la demanda de Desalojo de Local Comercial interpuesta por la sociedad mercantil Inversiones Milenium, C.A., en contra de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., en consecuencia, se ordena a la demandada, entregar a la parte actora el bien inmueble arrendado, constituido por un (1) local comercial de dos (2) plantas, constituido por una (1) parcela de terreno identificado con el Numero Parcelario: 134-01-01, ubicado en la Unidad de Desarrollo 134 de Ciudad Guayana, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar, y según el plano de zonificación vigente, le corresponde una zonificación C-3 (comercio Comunal).

CUARTO: Se condena en costas del proceso a la parte recurrente, de acuerdo a lo previsto en el artículo 274...”. (Resaltado del texto).

De la lectura de la sentencia recurrida se desprende que el tribunal de alzada en el establecimiento de los límites de la controversia indicó que la demandante pretende el desalojo del local comercial que dio en arrendamiento a la demandada, con fundamento en que esta última incumplió con su obligación de pagar en la oportunidad correspondiente los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo de 2022; de igual forma, alegó que la demandada adeuda a la Corporación Eléctrica Nacional (CORPOELEC), por servicio de energía eléctrica, la cantidad de ciento treinta y dos mil ochocientos treinta

bolívares (Bs. 132.830,00), como también la suma de once mil trescientos veinticinco bolívares (Bs. 11.325,00) por concepto de servicio de agua, suministrado por Hidrobolívar.

Afirma el tribunal de alzada que la demandada en su escrito de contestación “... *solo contradice la demanda del actor sin ofrecer elementos de convicción que discutan los hechos negativos indefinidos alegados por el actor y las pruebas aportadas en el iter procesal...*”, concluyendo que la demandada no aportó ningún medio probatorio que pudiera enervar los hechos planteados por la actora; por lo tanto, procedió a declarar con lugar la presente acción por desalojo.

En segundo término, debe la Sala advertir que, si bien en la dispositiva del fallo recurrido, específicamente en el particular cuarto, el tribunal de alzada omitió establecer que “... *se condena en costas del proceso a la parte recurrente, de acuerdo a lo previsto en el artículo 274...*”, de conformidad con el Código de Procedimiento Civil, esta Sala estima que ello solo puede calificarse como error material sin incidencia directa alguna en el fondo de lo que constituye el objeto fundamental de la controversia decidida.

En cuanto a la indeterminación objetiva denunciada debe señalarse que en la sentencia recurrida se estableció perfectamente el objeto sobre el cual recae la decisión, por cuanto, en el particular tercero de su dispositivo, luego de la declaratoria con lugar de la pretensión de desalojo, ordenó a la demandada, entregar a la actora “... *el bien inmueble arrendado, constituido por un (1) local comercial de dos (2) plantas, constituido por una (1) parcela de terreno identificado con el Numero Parcelario: 134-01-01, ubicado en la Unidad de Desarrollo 134 de Ciudad Guayana, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar, y según el plano de zonificación vigente, le corresponde una zonificación C-3 (comercio Comunal)...*”, es decir, que de ningún modo se incurrió en el vicio delatado. Así se establece.

En virtud de lo antes expuesto, la Sala desestima la denuncia por indeterminación objetiva y, por vía de consecuencia, no evidencia infracción del ordinal 6° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, como lo delató el formalizante. Así se establece.

RECURSO POR INFRACCIÓN DE LEY

-I-

Conforme a lo dispuesto en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, concatenado con el artículo 320 del mismo texto legal, el formalizante delata que el tribunal de alzada infringió lo previsto en el artículo 509 de la misma ley, por falta de aplicación, con fundamento en lo siguiente:

“Consta mediante anexo ‘B’ al libelo de demanda en los folios veintiséis (26) al treinta y ocho (38) primera pieza del exp. 6081, **copias simples del Contrato de arrendamiento vigente**, suscrito entre Inversiones Milenium M&T, C.A., representada por el ciudadano Tony Elia Tumajan El Alam y la sociedad mercantil **Hipermercado El Loto de Guayana, C.A.** representada por su vicepresidente ciudadano Nour Ghacham Ghacham, donde en su **Cláusula Segunda** se estableció el canon de arrendamiento en la **cantidad de cuarenta millones de bolívares (Bs. 40.000.000,00)**, en su **Cláusula Séptima** se indica que el arrendatario se obliga a pagar por los consumos de los servicios de agua, energía eléctrica, cuota de condominio, aseo, vigilancia, control servicios públicos como privado. (...). Y **en este orden de ideas tiene la obligación de presentar a la ARRENDADORA al momento de finalizar el lapso vigente de este Contrato, la solvencia sobre dichos servicios** y en el caso de la energía eléctrica deberá presentar además la liquidación del punto de luz, emitida por la empresa el servicio (...).- En su **Cláusula Novena**, la duración del contrato de arrendamiento es de cinco (5) años, contados a partir del día primero (01) de abril del año 2019 hasta el día treinta y uno (31) de marzo del 2024.

Dentro del libelo de demanda presentado por la empresa accionante **Inversiones Milenium M&T, C.A.**, se encuentran transcritas las Cláusulas Primera, Segunda, Séptima y Novena del contrato de arrendamiento, asimismo la empresa accionante alega en su libelo de demanda que el canon de arrendamiento **sufrió variaciones durante la vigencia del contrato de arrendamiento** y que dicho **canon se ajustó** en una cantidad menor a la inicialmente pactada entre las partes (**equivalente a USD \$8.000,00**), habiendo acordado que el **nuevo canon de arrendamiento sería la cantidad de tres mil setecientos setenta y ocho dólares de los Estado Unidos de Norte América (USD.\$ 3.778,00)**. Todo lo aquí señalado se puede evidenciar dentro del libelo de demanda a los folios siete (7) y (8), de la primera pieza del exp. 60-81, y cual reproduzco a continuación.-

(...)

Los indicados alegatos y el supuesto acuerdo o convenio violatorios del orden público, fueron **rechazados, impugnados, negados y contradichos** en el Capítulo Segundo denominado '**Contestación al Fondo de la Demanda**' del escrito de contestación de demanda por esta empresa demandada Hipermercado El Loto de Guayana, C.A. de la manera siguiente:

(...)

A pesar que la empresa accionante alega en su escrito libelar que el canon de arrendamiento sufrió variaciones durante la vigencia del contrato, y que fue ajustado en dólares americanos; el **Tribunal A** (sic) **quem, a cargo de la Juez Maye Andreina Carvajal NO REALIZO UN ANÁLISIS INTEGRAL** sobre cada una de las Cláusulas del contrato de arrendamiento que fueron transgredida mediante los alegatos y el supuesto instrumento privado violatorios del orden público, expuestos en el libelo como fundamento de la pretensión de la acción de desalojo por falta de pago de cánones de arrendamiento en dólares americanos, por el contrario el Tribunal A (sic) quem solamente se limito a efectuar mención sobre la autenticación del documento y determinar su valor probatorio de acuerdo a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, realizando solamente de esta manera una valoración parcial sobre la prueba del Contrato de Arrendamiento sin efectuar un análisis exhaustivo sobre lo (sic) alegatos expresados por la empresa accionante en relación a que el canon de arrendamiento sufrió variaciones durante la vigencia del contrato, y que dicho canon fue ajustado en dólares americanos y el supuesto **Acuerdo o Convenio**, simplemente expreso dentro del escrito de sentencia **Capítulo Tercero**: al reverso del folio 232, de la 4ta Pza, del expediente Nro. 6081 lo que transcribo a continuación:

(...)

En sentencia reiterada de esta Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia ha sostenido el criterio que el vicio denominado silencio parcial de prueba, se produce cuando el juez analiza o valora parcialmente la prueba, es decir NO REALIZA UN EXAMEN INTEGRAL sobre la misma; así se encuentra determina en sentencia que parcialmente se transcribe a continuación.

(...)

En razón a la falta de **análisis integral** del documento contrato de arrendamiento, y conforme al criterio sostenido por esta Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en la sentencia parcialmente transcrita antes señalada sobre el **vicio de silencio parcial de prueba**. Es por que **DENUNCIO**, en **INFRACCIÓN DE LEY**, a la recurrida por falta de aplicación y alcance del artículo 509 del Código de procedimiento Civil, de un examen integral, sobre la prueba documental, (**contrato de arrendamiento**) el cual es determinante para el dispositivo del fallo. Es por ello que solicito que la presente **denuncia** sea **DECLARADA CON LUGAR**...". (Resaltado del texto).

El formalizante delata que el tribunal de alzada infringió lo previsto en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, incurriendo en el vicio de silencio parcial de prueba, señalando que no realizó una valoración integral del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

Para decidir, la Sala observa:

En relación al vicio delatado, la Sala ha dejado asentado que el vicio de silencio de prueba se configura cuando el tribunal correspondiente omite en forma absoluta pronunciarse en relación con determinada prueba que consta en autos. Asimismo, ha indicado esta Sala que el referido vicio puede darse por la valoración parcial de la prueba y se produce cuando el órgano judicial analiza o valora parcialmente la prueba y, esa falta de examen integral es decisiva o determinante en el dispositivo del fallo, esto es, cuando la prueba examinada parcialmente es capaz de demostrar hechos que han de cambiar la suerte de la controversia (ver decisión número 52, del 4 de febrero de 2014, caso: Lucy Bell Oliveira de Oliveira contra Condominio del Sector Comercio del Centro Comercial San Ignacio).

Ahora bien, a los fines de verificar el vicio delatado, observa esta Sala que el tribunal que emitió la sentencia recurrida, en la valoración del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, estableció lo siguiente:

“CAPITULO TERCERO
DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES
Pruebas presentadas por la actora en el libelo de demanda
(...)

- Copia simple de contrato de arrendamiento suscrito entre Inversiones Milenium M&T, C.A., representada en ese acto por los ciudadanos Tony Tumajan y Michel Tumajan y la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A. representada por su vicepresidente ciudadano Nour Ghacham Ghacham, documento debidamente autenticado ante la Notaría Pública Cuarta de Puerto Ordaz, inserta bajo el Nro. 25, Tomo 28, Folios 88 hasta el 89. Se depende de los autos que el antes mencionado documento fue debidamente reconocido por la demandada de autos, por lo que, se le otorga pleno valor probatorio de

conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, demostrándose con ello la relación arrendaticia invocada por la demandante que mantiene con la accionada. Así se determina.

(...)

CAPITULO QUINTO

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Se desprende de los autos que el presente asunto bajo revisión en vía recursiva versa sobre juicio de desalojo de local comercial interpuesto por la sociedad mercantil Inversiones Milenium M&T, C.A., quien celebró contrato de arrendamiento con la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A.; en fecha 01/04/2019 el cual fue autenticado ante la Notaria Publica Cuarta de Puerto Ordaz, en fecha 25/04/2019, anotado bajo el Nro. 25, Tomo 28 de los Libros de Autenticaciones llevados ante esa Notaria, al cual se le otorgo pleno valor probatorio al haber sido reconocido por ambas parte; desprendiéndose del referido contrato que ambas partes pactaron en su Cláusula Segunda y Cláusula Séptima lo siguiente:

‘CLÁUSULA SEGUNDA: CANON DE ARRENDAMIENTO

Las partes de común acuerdo convienen que el método para el establecimiento del canon mensual de arrendamiento fijo está calculado en base en el artículo 32 Ord. 1° del Decreto Ley de fecha 23/05/2014, con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliario para Uso Comercial, el cual queda estipulado en la cantidad de CUARENTA MILLONES DE BOLÍVARES MENSUALES (Bs. 40.000.000,00), más de forma adicional la cantidad aplicable por concepto de impuesto al valor agregado (I.V.A.) (...) De igual forma EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el canon de arrendamiento por mensualidades adelantadas dentro de los primeros cinco (05) días del mes a que corresponda el pago del canon que se pague (...)

CLÁUSULA SÉPTIMA: ELECTRICIDAD, CONSUMO DE AGUA, VIGILANCIA (SIC) Y OTRO SERVICIOS. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar los consumos por los servicios de agua, energía eléctrica, cuota de condominio, aseo, vigilancia, control de servicios públicos como privados y en general todos los gastos y costos correspondientes al local anteriormente identificado, durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato dejando claramente entendido que dichos pagaos (sic) constituyen una obligación fundamental y esencial apara (sic) el referido contrato (...)’.

Indicó el actor que para el mes de abril de 2019 el canon durante la vigencia de la relación sufrió variaciones, que el canon de arrendamiento sufrió una reducción aplicada a partir del mes de marzo de 2020, en razón de la pandemia y la situación económica del país, en razón de la corrección monetaria que se inició el 01/10/2021, conviniendo su representada con su contratante un ajuste en una cantidad menor a la pactada inicialmente en la cláusula segunda del contrato supra indicado, acordando las partes un nuevo canon de arrendamiento por la cantidad de tres mil setecientos setenta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD. \$ 3.778,00), en el cual se debía cancelar los cánones de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de

2021, enero y febrero de 2022, los cuales serían cancelados mediante 20 cuotas, por la cantidad de mil setecientos dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD \$ 1700,00), para un total de treinta y cuatro mil dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD. \$ 34.000,00) por los antes indicados meses de arrendamiento, todo lo cual se observa de acuerdo o convenio privado suscrito entre las parte intervinientes en el presente juicio, evidenciándose que al referido convenio privado se le otorgó pleno valor probatorio luego de ser sometido a prueba de cotejo en el cual los expertos determinaron que: ‘(...) tanto las firmas INDUBITADAS que suscriben el documento Contrato de Arrendamiento, como la firma DUBITADA del documento marcado C; fueron producidas por una misma persona o sea EJECUTADAS POR EL CIUDADANO NOUR GHACHAM GHACHAM (...)’...”. (Resaltado del texto).

De lo anterior se constata que el tribunal de alzada otorgó valor probatorio al referido contrato de arrendamiento a fin de dar por demostrada la relación arrendaticia existente entre las partes y, posteriormente, en la motiva del fallo, procedió a citar lo pactado en las cláusulas segunda y séptima con la finalidad de evidenciar lo referente al canon mensual de arrendamiento y al pago de “... *los servicios de agua, energía eléctrica, cuota de condominio, aseo, vigilancia, control de servicios públicos como privados y en general todos los gastos y costos correspondientes al local...*”, dado que los límites de la controversia se circunscriben a constatar el cumplimiento o no del pago de los cánones de arrendamiento mensual y los servicios por parte de la demandada, es decir, que valoró del referido instrumento contractual, las cláusulas referidas al supuesto incumplimiento de las obligaciones en las cuales se fundó la pretensión de desalojo.

En consecuencia, se observa que el órgano decisor de segunda instancia cumplió con el deber establecido en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, necesario para establecer su criterio valorativo de las pruebas incorporadas en el expediente en relación con los hechos, a fin de no incurrir en silencio de pruebas.

Por los motivos antes expresados, esta Sala declara improcedente la denuncia de infracción del artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, por silencio de pruebas. Así se establece.

-II-

Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 del mismo instrumento legal, el recurrente alega la infracción de los artículos 429 del mismo código, por falta de aplicación, y el 444 del código adjetivo civil, por falsa aplicación, argumentando lo siguiente:

“En fecha veinte (20) de mayo del año 2022, el Tribunal Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Bancario y del Tránsito del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del estado Bolívar, a cargo en esa oportunidad por la **Juez Maye Andreina Carvajal**, **admite** la demanda de desalojo de local de uso comercial, incoada por la empresa **Inversiones Milenium M&T, C.A.**, en contra de la sociedad mercantil el **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, por falta de pago de cánones de arrendamiento en dólares americanos, y para fundamentar su pretensión de desalojo por falta de pago de los cánones en dólares americanos, acompaña al libelo de demanda a los folios 39 y 40, pza 1ra exp. 6081, el **anexo ‘C’**, constituido por una hoja simple tamaño oficio denominado por la empresa accionante como **Acuerdo o Convenio**, dentro de la cual se observa una cantidad de números y fechas rayadas y tachados a lápiz tinta sin identificación alguna de las empresas arrendadora **Inversiones Milenium M&T, C.A.**, ni la empresa arrendataria **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.** El supuesto **Acuerdo o Convenio** fue anexo al escrito libelar mediante los alegatos que a continuación se señalan:

(...)

El instrumento privado denominado **Acuerdo o Convenio** presentado en hoja simple de papel tamaño oficio fue **RECHAZADO CONTRADICHO NEGADO e IMPUGNADO** en la oportunidad de la contestación de la demanda, en su **Capítulo Segundo** denominado **Contestación al Fondo de la Demanda**, (pieza 1era, exp. 23-6081) de la manera siguiente:

(...)

De igual manera en la primera pieza del exp. 23-6081, dentro del contenido del escrito de Contestación de Demanda **Capítulo Cuarto** denominado **Pruebas aportadas por la empresa accionante, Literal 3**, se puede constatar que el **instrumento privado** constituido en una hoja simple de papel tamaño oficio denominado **Acuerdo o Convenio**,

fue EXPRESAMENTE, IMPUGNADA, RECHAZADA, CONTRADICHA Y NEGADA, así se transcribe y se lee a continuación:

(...)

Se puede apreciar de la anterior transcripción, que, el Instrumento Privado constituido por una hoja simple de papel tamaño oficio denominada Acuerdo o Convenio, fue RECHAZADA CONTRADICHA IMPUGNADA Y NEGADA, sin embargo el Tribunal Ad-quo (sic), a cargo en esa oportunidad por la Juez Maye Andreina Carvajal, después que en la contestación de la demanda se impugna, el instrumento privado por violentar el orden público establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial y se negara, conforme lo dispone el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil; El Tribunal Ad-quo (sic), a cargo en esa oportunidad por la Juez Maye Andreina Carvajal dentro del lapso para fijar la Audiencia Preliminar (art. 868 c.p.c), acuerda mediante el auto de fecha 18 de julio del año 2022, folio 174, primera pza, exp. 23-6081, admitir, el referido Instrumento Privado POR NO SER MANIFESTAMENTE (sic) ILEGAL E IMPERTINENTE y dentro del mismo auto fija el acto de nombramiento de expertos para la Prueba de Cotejo, solicitada en esa misma fecha 18 de julio del 2022, por la empresa accionante, dejando de apreciar el Instrumento Privado IMPUGNADO violatorio a las normas del orden público establecido en el artículo 3 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial y contrario a la disposición contenida en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. Cuyo artículo 429 indica: que ‘los instrumentos públicos y los privados reconocidos o tenido legalmente por reconocidos podrán producirse en juicio en originales o en copias certificadas expedidas por funcionarios competentes con arreglo a las leves’. Es decir, que el instrumento privado constituido en una hoja simple de papel tamaño oficio denominado Acuerdo o Convenio, presentado adjunto al libelo de demanda por la empresa accionante Inversiones Milenium M&T, C.A., no puede producir efecto legal en juicio en virtud de que la misma norma lo limita, cuando indica que únicamente pueden producirse en juicio las copias certificadas de los instrumentos públicos y las de instrumentos privados reconocidos o tenidos legalmente por reconocidos. En el presente caso el documento privado constituido en una hoja simple de papel tamaño oficio denominado Acuerdo o Convenio, fue IMPUGNADO, expresamente en la oportunidad de la contestación de la demanda, lo que significa que no le fue aplicada la norma de orden público vigente contenida en el artículo 429 ejusdem. Y contrario a ello el Tribunal Superior Ad-quen (sic), a cargo de la Juez Maye Andreina Carvajal, la misma Juez Maye Andreina Carvajal que estuvo a cargo del Tribunal A-quo, y que en su oportunidad admitió el referido documento privado y seguidamente fijo el acto de nombramiento de expertos para la Prueba de Cotejo, le otorga al mencionado instrumento privado impugnado una falsa aplicación de valor probatorio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. A continuación transcribo lo establecido por

el **Tribunal A-quen** (sic), en la sentencia proferida al reverso del folio 252 cuarta pieza del expediente 23-6081

(...)

Como se puede observar de la anterior transcripción el **Tribunal Superior Ad- quen** (sic), a cargo de la **Juez Maye Andreina Carvajal**, le otorgó valor probatorio al instrumento privado elaborado en una hoja de papel simple tamaño oficio denominado por la empresa accionante como **Acuerdo o Convenio**, de acuerdo a lo establecido en el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. En este caso el referido instrumento privado fue negado en la oportunidad de la contestación de la demanda lo que indica que en ningún momento fue reconocido por la empresa demandada **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, es por ello que se evidencia una falsa aplicación de la norma contenida en el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. De igual forma se puede observar que el mencionado instrumento privado fue impugnado en la misma oportunidad de la contestación de la demanda y el Tribunal A-quen (sic), no efectuó pronunciamiento alguno sobre la impugnación planteada en conformidad con lo establecido en el artículo 429 ejusdem, lo que significa que existe una falta de aplicación de la indicada norma contenida en el mencionado artículo 429 de la Ley adjetiva civil, y es por ello que con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 ejusdem **se denuncia** la infracción de la recurrida de los artículo 429 ibídem por falta aplicación y el artículo 444 de la norma adjetiva civil por falsa aplicación, en consecuencia pido que la presente denuncia sea declarada con lugar...”. (Cursivas de la Sala, demás resaltado del texto).

El formalizante delata que el tribunal de alzada infringió lo dispuesto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, por falta de aplicación y en el artículo 444 del mismo texto legal, por falsa aplicación, señalando que erró al otorgarle valor probatorio al documento denominado “*Acuerdo o Convenio*”, el cual afirma fue impugnado, desconocido y rechazado en el escrito de contestación, por lo tanto, no puede producir efectos en juicio en virtud de que el referido artículo 429 “... *indica que únicamente pueden producirse en juicio las copias certificadas de los instrumentos públicos y las de instrumentos privados reconocidos o tenidos legalmente por reconocidos...*”, asimismo, señala que “... *en el presente caso el documento privado constituido en una hoja simple de papel tamaño oficio denominado Acuerdo o Convenio, fue impugnado, expresamente en la oportunidad de la contestación de la demanda, lo que significa que no le fue aplicada la norma de orden público vigente contenida en el artículo 429 ejusdem...*”.

Para decidir, la Sala observa:

El vicio de falta de aplicación de una norma jurídica ocurre cuando el tribunal deja de utilizar una regla legal determinada para resolver la controversia, es decir, no utiliza la norma apropiada para resolver lo que debaten las partes y que, de haberlo hecho, cambiaría radicalmente el dispositivo de la sentencia (ver sentencia número 501, del 28 de julio de 2008, caso: Edgar Vicente Peña Cobos y otro contra Alebor, C.A.

Por su parte, la falsa aplicación ha sido definida como el vicio que ocurre cuando el tribunal aplica de manera errada el supuesto de hecho de una norma jurídica ante hechos que no se subsumen en ella; en otras palabras, no hay correspondencia entre los hechos y la norma jurídica aplicada al caso en concreto (ver decisión número 648, del 10 de octubre de 2012, caso: Guillermo Enrique Ortega Arango contra Elizabeth Ortega Caruso de Scannella y otro).

Asimismo, vale destacar que dichos vicios deben ser determinantes en el dispositivo del fallo, de conformidad con lo previsto en el único aparte del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil.

En este sentido, considera oportuno esta Sala pasar a transcribir el contenido de los artículos 429 y 444 del Código de Procedimiento Civil, cuya infracción delata el recurrente, los cuales disponen lo que sigue:

“Artículo 429: Los instrumentos públicos y los privados reconocidos o tenidos legalmente por reconocidos, podrán producirse en juicio original o en copia certificada expedida por funcionarios competentes con arreglo a las leyes. Las copias o reproducciones fotográficas, fotostáticas o por cualquier otro medio mecánico claramente inteligible, de estos instrumentos, se tendrán como fidedignas si no fueron impugnadas por el adversario, ya en la contestación de la demanda, si han sido producidas con el libelo, ya dentro de los cinco días siguientes, si han sido producidas con la contestación o en el lapso de promoción

de pruebas. Las copias de esta especie producidas en cualquier otra oportunidad, no tendrán ningún valor probatorio si no son aceptadas expresamente por la otra parte.

La parte que quiera servirse de la copia impugnada podrá solicitar su cotejo con el original, o la falta de éste con una copia certificada expedida con anterioridad a aquella. El cotejo se efectuará mediante inspección ocular o mediante inspección ocular o mediante uno o más peritos que designe el juez, a costa de la parte solicitante. Nada de esto obstará para que la parte produzca y haga valer el original del instrumento o copia certificada del mismo si lo prefiere”.

“**Artículo 444:** La parte contra quien se produzca en juicio un instrumento privado como emanado de ella o de algún causante suyo, deberá manifestar formalmente si lo reconoce o lo niega, ya en el acto de la contestación de la demanda, si el instrumento se ha producido con el libelo, ya dentro de los cinco días siguientes a aquél en que ha sido producido, cuando lo fuere posteriormente a dicho acto. El silencio de la parte a este respecto, dará por reconocido el instrumento”.

De acuerdo a lo previsto en el precitado artículo 429, se puede producir en juicio los instrumentos públicos y privados reconocidos o tenidos legalmente por reconocidos, en original o copia certificada expedida por funcionario competente. De igual forma, dichos instrumentos se pueden presentar en copias o reproducciones fotográficas, fotostáticas o por cualquier otro medio mecánico claramente inteligible, los cuales se tendrán como fidedignas si no fueren impugnadas por el adversario dentro de las oportunidades procesales prevista en la ley, siendo que si son consignados en otra oportunidad, tendrían valor probatorio solo si fueren aceptadas expresamente por la contraparte. Asimismo, establece que la parte que quiera servirse de la copia impugnada podrá solicitar su cotejo con el original, o en su defecto, con una copia certificada expedida con anterioridad a aquella.

En sintonía con lo anterior, el artículo 444 del Código Adjetivo Civil prevé el procedimiento a seguir cuando una de las partes produzca un instrumento privado, teniendo la posibilidad el autor a quien se le atribuye dicho documento o algunos de sus causantes, de reconocerlo de forma expresa o tácita, o desconocerlo en la contestación de la demanda, si fuere el caso que la documentación de la cual se trate fue producida con el libelo de demanda,

y dentro de los cinco (5) días siguientes a aquél en que se consignaron los instrumentos, si es el caso que los mismos fueron traídos al juicio con posterioridad. Sin embargo, su silencio al respecto, surte el efecto de reconocer el mencionado instrumento privado.

Ahora bien, delata el recurrente que el tribunal de alzada yerra al otorgarle valor probatorio al documento denominado “*Acuerdo o Convenio*”, el cual habría sido impugnado, desconocido y rechazado en el escrito de contestación, por lo que no podría producir efecto legal alguno.

Así las cosas, esta Sala, a fin de verificar lo delatado por el recurrente, estima necesario hacer una revisión de algunas de las actuaciones efectuadas en el decurso del presente juicio, para así facilitar el entendimiento de lo sucedido, y al respecto observa:

- El 20 de mayo de 2022, el ciudadano Tony Elías Tumajan El Alan, en su condición de presidente de la sociedad mercantil Inversiones Milenium M&T, C.A., demandó a la sociedad de comercio Hipermercado el Loto de Guayana, C.A. Acompañó al libelo de demanda documento privado signado con la letra “C”, denominado “*Convenio de Pago*”, en el cual se observa un encabezado en el que se lee “*Empezando a apagar (sic) el alquiler*”; asimismo, una serie de días y cifras en dólares de los Estados Unidos de América tachados con bolígrafo, que al final de estas se indica “*Estos pagos son desde junio de 2021 hasta 28 de febrero de 2022*”; de igual forma, se evidencia escritura con bolígrafo de una serie de días y cifras en dólares de los Estados Unidos de América, culminando con dos firmas (folio 40 de la primera pieza del expediente).

- El 25 de mayo de 2022, el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Bancario y del Tránsito del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, con sede en Puerto Ordaz, dictó auto mediante el cual admitió la demanda y ordenó el emplazamiento de la demandada (folio 45 de la primera pieza del expediente).

- El 12 de julio de 2022, la representación judicial de la parte demandada presentó escrito de contestación mediante el cual –entre otros puntos- procedió a rechazar e impugnar el referido “*Convenio de Pago*”, en los términos siguientes:

“En relación a el aparente **acuerdo o convenio**, que la Empresa accionante, pretende hacer valer en el presente proceso de desalojo de local de uso comercial, mediante un pequeño fragmento de papel con una cantidad de números y fecha tachados sin ningún concepto, lo **RECHAZAMOS CONTRADECIMOS IMPUGNAMOS Y NEGAMOS**, por las razones siguientes: Del supuesto Acuerdo o Convenio no se evidencia que mi representada **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, tenga la obligación de pagar deuda alguna, es decir dentro de lo que la Empresa accionante denomina acuerdo o convenio no se demuestra que mi representada **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, tenga un compromiso de pagar cánones de arrendamiento alguno en virtud de que mi representada **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, no se encuentra identificada con su denominación comercial, en ninguna de sus formas dentro del pequeño fragmento de papel y menos aun no existen los datos registrales de nuestra representada, como tampoco se encuentra la identificación de las personas naturales (nombre apellido), con su respectivo número de cédula y el cargo que pudiera desempeñar dentro de la Junta Directiva. Asimismo no se menciona dentro -de lo que denomina la parte actora documento de Acuerdo o Convenio- cuáles son los conceptos de esa cantidad de números y fechas que se encuentran reflejada en su contenido, tampoco se observa logotipo o el sello húmedo de ninguna de las empresas arrendadora-arrendataria que conforman esta relación arrendaticia vigente. De tal manera que en **Primer lugar:** en nombre de nuestra representada **NEGAMOS** -lo que la parte actora denomina documento de Acuerdo o Convenio- de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. Por no haber sido emanado de nuestra representada **Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.**, el supuesto Acuerdo o Convenio que se encuentra consignado junto al libelo de demanda marcada con la letra ‘C’. **En Segundo Lugar: RECHAZAMOS CONTRADECIMOS Y NEGAMOS**, -lo que la parte actora denomina documento de Acuerdo o Convenio- por ser contrario al orden público y a la disposición establecida en el artículo 3 del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial, que expresa: **Los derechos establecidos en este Decreto-Ley son de carácter irrenunciable, por ende, todo acto, acuerdo o acción que implique renuncia, disminución o menoscabo de algunos de ellos, se considera NULO**. En este proceso la parte accionante en su escrito libelar afirma expresamente que existe un Acuerdo o Convenio entre las partes contratantes. Tal afirmación tiene como pretensión evadir la naturaleza jurídica de la relación arrendaticia, que se logró desde el año 2019, mediante contrato de arrendamiento autenticado y suscrito por la arrendadora Empresa **Inversiones Milenium M&T, C.A.**, y la arrendataria sociedad mercantil **Hipermercado el Loto de Guayana,**

C.A., y que aún se mantiene vigente en virtud de tener una duración de cinco (5) años. De tal manera que la pretensión que requiere la Empresa accionante mediante el apoyo de -lo que denominó Acuerdo o Convenio- y que consigna adjunto al escrito libelar marcado con la letra 'C', conlleva a la transgresión de la disposición expresa del Decreto-Ley para Locales de Uso Comercial, la cual señala textualmente en su artículo 3 lo siguiente:

Artículo 3:

(...)

Es por todas estas circunstancias de hechos y de derechos que **RECHAZAMOS CONTRADECIMOS Y NEGAMOS**, en nombre de nuestra representada los alegatos y afirmaciones expresadas por la Empresa accionante en su libelo de demanda, en relación al supuesto Acuerdo o Convenio. Así como también **RECHAZAMOS CONTRADECIMOS Y NEGAMOS**, -lo que la parte actora denomina documento de Acuerdo o Convenio- y pedimos a este Tribunal que DESCONOZCA, el supuesto Acuerdo o Convenio, consignado por la parte accionante marcado con la letra 'C', todo por imperativo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto-Ley para Locales de Uso Comercial..." (folio 67 al 93 de la primera pieza del expediente).

- El 18 de julio de 2022, el apoderado judicial de la parte actora promovió la prueba de cotejo sobre el documento denominado "*Convenio de Pago*", el cual fue desconocido e impugnado por la demandada en su escrito de contestación, conforme a lo dispuesto en el artículo 445 del Código de Procedimiento Civil, indicando como documento indubitado el contrato de arrendamiento suscrito por los representantes de las sociedades mercantiles Inversiones Milenium M&T, C.A., como arrendador e Hipermercado el Loto de Guayana, C.A., con el carácter de arrendataria, el cual fue autenticado ante la Notaria Pública Cuarta de Puerto Ordaz, Estado Bolívar, el 25 de abril de 2019, anotado bajo el número 25, Tomo 28 de los libros de autenticaciones de dicha notaría, con fundamento en el ordinal 2° del artículo 448 del indicado código (folio 170 de la primera pieza del expediente).

- El 18 de julio de 2022, el tribunal de la causa admitió la referida prueba de cotejo, fijando el tercer día de despacho para llevar a cabo el acto de nombramiento de los expertos (folio 171 de la primera pieza del expediente).

- El 21 de julio de 2022, se llevó a cabo el acto de nombramiento de los expertos, dejándose constancia de que solo había asistido la representación judicial de la actora.

Asimismo, fueron nombrados como expertos grafotécnicos los ciudadanos Jesús Clemente Benítez Rivas, José Antonio Gutiérrez Matute y Jonathan Alexander González Masson; se estableció el tercer día de despacho siguiente para su aceptación o excusa al cargo requerido, y en caso afirmativo, ese día prestarían el juramento de ley (folio 10 de la segunda pieza del expediente).

- El 26 de julio de 2022, se dejó constancia de la aceptación al cargo como experto del ciudadano Jesús Clemente Benítez Rivas, prestando el juramento de ley (folio 25 de la segunda pieza del expediente). Posteriormente, por auto del 28 de julio de 2022, se dejó constancia de la comparecencia de los ciudadanos José Antonio Gutiérrez Matute y Jonathan Alexander González Masson, quienes manifestaron la aceptación al cargo de expertos grafotécnicos y prestaron el juramento de ley (folio 30 de la segunda pieza del expediente).

- El 1º de agosto de 2022, los prenombrados expertos grafotécnicos designados para practicar la referida prueba de cotejo, presentaron ante el tribunal de la causa el informe correspondiente, en el que indicaron lo siguiente:

“En base al análisis y observaciones practicadas en el presente estudio técnico pericial, podemos concluir de la siguiente manera: **tanto las firmas INDUBITADAS** que suscriben el documento Contrato de Arrendamiento, como la DUBITADA del documento marcado C; fueron producidas por una misma persona o sea **EJECUTADAS POR EL CIUDADANO NOUR GHACHAM GHACHAM, cédula de identidad Nro. 15.895.086**, con lo expuesto damos por terminada nuestra actuación técnico pericial”. (Resaltado del texto).

- El 11 de agosto de 2023, se dejó constancia de la celebración de la audiencia oral con la asistencia de la representación judicial de ambas partes, y luego de esgrimir sus argumentos, el tribunal de la causa declaró concluido el debate oral y procedió a retirarse por treinta minutos; posteriormente pronunció de forma oral el dispositivo, declarando “*CON LUGAR la demanda que por acción de desalojo de inmueble arrendado que tiene por objeto un (01) local comercial con dos (02) plantas de su propiedad constituido por una parcela de terreno identificado con la (sic) número parcelario 134-01-01, ubicado en la Unidad de*

Desarrollo n° 134 de ciudad Guayana, municipio Caroni del estado Bolívar (...). Dicho inmueble deberá ser restituido y entregado completamente desocupado libre de personas y cosas...”. Asimismo indicó que el texto íntegro de la sentencia sería publicado dentro de diez días de despacho siguientes, de acuerdo a lo previsto en el artículo 877 del Código de Procedimiento Civil (folio 97 al 105 de la cuarta pieza del expediente).

- El 14 de agosto de 2023, se dictó la sentencia en todas sus partes, en cuyo dispositivo se estableció cuanto sigue:

“DISPOSITIVO DEL FALLO

En base a las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, el **TRIBUNAL SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA, MERCANTIL, BANCARIO Y TRÁNSITO DEL SEGUNDO CIRCUITO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL ESTADO BOLÍVAR**, de conformidad con lo previsto en los artículos 2, 26 y 253 de la Constitución de la República Bolivariana Venezuela, los artículos 12, 242, 243, 870 y, 876, 877 todos del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con los artículos 1.592 ordinal 2° del Código Civil, y, los artículos 14, 40 letras ‘a’ e, ‘i’ del Decreto Con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y, las Cláusulas **SEGUNDA** y **SÉPTIMA** del Contrato de Arrendamiento y, en el Convenio de Pago de cánones de arrendamientos antes referidos, suscritos y firmado entre las partes Administrando Justicia, en Nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por Autoridad de la Ley, **DECLARA:**

PRIMERO: CON LUGAR La demanda que por Acción de Desalojo de Inmueble arrendado que tiene por objeto un (01) local comercial con dos (02) plantas de su propiedad constituido por una parcela de terreno identificado con la (sic) Número Parcelario 134-01-01, ubicado en la Unidad de Desarrollo N° 134 de Ciudad Guayana, Municipio Caroni del estado Bolívar y, demás características descritas y especificadas en la Cláusula PRIMERA del contrato de arrendamiento y, en el libelo de la demanda incoada por la sociedad mercantil **INVERSIONES MILENIUM M&T, C.A.**, (antes identificada en autos) en contra de la sociedad mercantil **HIPERMERCADO EL LOTO DE GUAYANA C.A.** (antes identificada en autos). Dicho inmueble deberá ser restituido y entregado completamente desocupado libre de personas y cosas.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte demandada la sociedad mercantil **HIPERMERCADO EL LOTO DE GUAYANA, C.A.** (antes identificada en autos), de conformidad con lo previsto en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil...” (folios 109 al 115 de la cuarta pieza del expediente).

- El 18 de septiembre de 2023, la representación judicial de la parte demandada ejerció recurso de apelación contra el precitado fallo (folio 117 de la cuarta pieza del expediente), el cual fue oído en ambos efectos por medio de auto del 25 de septiembre de 2023 (folio 123 de la cuarta pieza del expediente).

- El 29 de septiembre de 2023, el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, del Tránsito, Bancario y Marítimo del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar le dio entrada a la presente causa a fin de conocer sobre dicho recurso de apelación (folio 125 de la cuarta pieza del expediente).

- El 7 de diciembre de 2023, el prenombrado juzgado superior dictó sentencia en los siguientes términos (folios 228 al 237 de la cuarta pieza del expediente):

“CAPITULO TERCERO
DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES
Pruebas presentadas por la actora en el libelo de demanda
(...)

- Copia simple de contrato de arrendamiento suscrito entre Inversiones Milenium M&T, C.A., representada en ese acto por los ciudadanos Tony Tumajan y Michel Tumajan y la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A. representada por su vicepresidente ciudadano Nour Ghacham Ghacham, documento debidamente autenticado ante la Notaría Pública Cuarta de Puerto Ordaz, inserta bajo el Nro. 25, Tomo 28, Folios 88 hasta el 89. Se desprende de los autos que el antes mencionado documento fue debidamente reconocido por la demandada de autos, por lo que, se le otorga pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, demostrándose con ello la relación arrendaticia invocada por la demandante que mantiene con la accionada. Así se determina.

- Original de documento privado marcado con la letra ‘C’, suscrito por los ciudadanos Tony Elías Tumajan y Nour Ghacham Ghacham, de donde se lee ‘...Empezando a pagar el alquiler... Estos pagos son desde junio 2021 hasta 28 de febrero de 2022...’, la representación judicial de la parte demandada en el acto de contestación, impugnó, desconoció el mencionado documento; en virtud de lo cual, la parte actora promovió la prueba de cotejo de conformidad con el artículo 445 del Código de Procedimiento Civil, constando del folio 60 al 63 de la segunda pieza, informe pericial de fecha 01/08/2022 consignado por los peritos designados, del cual se desprende específicamente de sus conclusiones que señalaron: ‘...tanto las firmas INDUBITADAS que suscriben el documento Contrato de Arrendamiento, como la firma DUBITADA del documento marcado C; fueron producidas por una misma persona o sea EJECUTADAS POR EL CIUDADANO NOUR GHACHAM GHACHAM... con lo expuesto damos por terminada nuestra actuación técnico pericial.’

Por lo tanto, habiendo quedado demostrado mediante informe pericial que la firma estampada en el antes descrito documento privado, es auténtica, perteneciente al ciudadano Nour Ghacham Ghacham, no siendo impugnado tal informe, se tiene por reconocido, a cuyo efecto se le otorga valor probatorio, de acuerdo a lo establecido con el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. Así se establece.

(...)

Pruebas presentadas por la demandada en el escrito de contestación

- Copia simple de Acta Constitutiva (Fs. 97-127, P1) de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., protocolizado ante el Registro Mercantil Primero del Estado Bolívar, quedando inscrito en el Tomo 136-A REGMERPRIBO, Nro. 36 del año 2013. Se evidencia de los autos que anterior documento no fue desconocido por la parte contraria, por lo que, se tiene como fidedigna de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, por tanto, se le otorga pleno valor probatorio en razón de ser demostrativa de las facultades del ciudadano Nour Ghacham Ghacham sobre la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A. Así se establece.

- Estado de cuenta de la Gerencia Comercial de Recaudación de Hidrobolívar relacionado con la sociedad mercantil Inversiones M&T, C.A. de fecha 14/06/2022. (F. 128, P1).

- Consta a los folios del 129 al 131 de la primera pieza, capturas de pantalla de transferencias de las cuales se observa como beneficiario a Hidrobolivar ca, todas de fecha 07/07/2022.

- Se desprende de los folios del 132 al 138 de la primera pieza, documentos privados correspondientes a transferencias bancarias realizadas todas en fecha 07/07/2022 dirigida a la Corporación Eléctrica Nacional CORPOELEC.

Al respecto de las copias simples supra identificadas, se tiene que las mismas fueron impugnadas por la parte demandante, evidenciándose de las actas procesales que los referidos documentos privados no fueron ratificados por la parte promovente de ningún medio probatorio, por lo que, se desechan de Litis de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. Así se determina.

Pruebas promovidas por la demandada con el escrito de pruebas:

- Prueba de informes dirigida a la Oficina de la Dirección General de Arrendamiento Comercial del Ministerio del Poder Popular para el Comercio Nacional a los fines de que informara sobre los siguientes particulares:

Primero: Si por ante la Oficina de la Dirección General de Arrendamiento Comercial, del Ministerio del Poder Popular, fue presentado en los días del mes de mayo de 2022, por el ciudadano Tony Elías Tumajan, en su carácter de presidente de la empresa Inversiones Milenium M&T, C.A. asistido por el abogado Bassan Souki, escrito de agotamiento de la vía administrativa, con todos los recaudos conforme lo dispone el artículo 50 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos; relacionado con el Juicio Oral de Desalojo Comercial, incoado por Tony Elías Tumajan, presidente de la empresa Inversiones Milenium M&T, C.A., en contra de la sociedad mercantil Hipermercado el Loto de Guayana, C.A., ante el Tribunal Segundo de Primera Instancia Civil de este Circuito y Circunscripción Judicial.

Segundo: Que se informe a este Tribunal si el hecho de estampar el sello de recibido y la nomenclatura interna de este organismo a la copia de la solicitud recibida implica la aceptación de la solicitud del agotamiento de la vía administrativa.

Tercero: Que este organismo administrativo, deje constancia si posteriormente a la recepción del escrito de solicitud de agotamiento de la vía administrativa procedió a admitir el referido escrito de solicitud.

Cuarto: Que se informe a este Tribunal si al escrito de agotamiento de la vía administrativa le faltaron alguna documentación, conforme lo establece el artículo 50 de la Ley Orgánica de Procedimiento Administrativo.

Quinto: Que se informe a este Tribunal si fueron notificadas las partes, conforme lo estipula el artículo 73 de la Ley Orgánica de Procedimiento Administrativa.

Sexto: Que se informe a este Tribunal, si con la sola recepción, el sello y la nomenclatura interna de este Organismo administrativo se puede declarar el silencio administrativo.

Al respecto, se evidencia que el antes mencionado organismo dio contestación a la referida prueba de informes mediante oficio N° MPPCN/ARRENCOM N° 015-2023 de fecha 31/03/2023, en los siguientes términos:

(...)

Al respecto, evacuada como ha sido la referida prueba de informes, respondiendo a los particulares señalados por la parte promovente, cuya información no fue impugnada, teniéndose como fidedigna, sin embargo, la misma se desecha, por cuanto en nada coadyuva para solucionar el fondo debatido en el asunto principal – desalojo por falta de pago- procedimiento éste que no se requiere para la interposición de la demanda. Así se indica.

- Prueba de informes dirigida a la Oficina de la Corporación Eléctrica Nacional CORPOELEC, C.A. a los fines de que informara sobre los siguientes particulares:

Primero: Que se informe a este Tribunal si sobre el inmueble (Local Comercial), ubicado en la Unidad de Desarrollo 134, de Ciudad Guayana, Municipio Caroní del estado Bolívar, según el plano de zonificación vigente el cual le corresponde una zonificación C-3, (Comercio Comunal), para la presente fecha se adeuda algún pago a la empresa CORPOELEC, por concepto de consumo de energía eléctrica.

Segundo: Que se informe a este Tribunal, que en caso de existir alguna deuda por concepto de consumo de energía eléctrica sobre el inmueble (Local Comercial), ubicado en la Unidad de Desarrollo 134, de Ciudad Guayana, Municipio Caroní de esta (sic) Bolívar, se señalen los meses y año de los pagos adeudados.

Así las cosas, consta al folio 15 de la cuarta pieza, comunicación N° GCB-203/2023 de fecha 18/04/2023 proveniente de la Corporación Eléctrica Nacional CORPOELEC, C.A., mediante el cual da respuesta a oficio Nro. 23-065 enviado por el tribunal de la causa con relación a la prueba de informes petitionada por la representación judicial de la parte demandada, evidenciándose que, en respuesta a lo solicitado, indicó que la sociedad mercantil Inversiones Milenium M&T, C.A., con Nro. De contrato N° 100003251527, adeuda la cantidad de doscientos sesenta mil quinientos treinta y dos con noventa y cinco bolívares digitales (Bs. D. 260.532,95), por lo que, se desprende que se dio respuesta oportuna a lo solicitado, respuesta que no impugnada por la parte contraria, por ende se tiene como fidedigna, comprobándose así la falta de pago del servicio público (electricidad) por parte de la arrendataria, a cuyo efecto, se le otorga pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 433 del Código de Procedimiento Civil. Así se determina.

(...)

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Se desprende de los autos que el presente asunto bajo revisión en vía recursiva versa sobre juicio de desalojo de local comercial interpuesto por la sociedad mercantil

Inversiones Milenium M&T, C.A., quien celebró contrato de arrendamiento con la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A.; en fecha 01/04/2019 el cual fue autenticado ante la Notaria Publica Cuarta de Puerto Ordaz, en fecha 25/04/2019, anotado bajo el Nro. 25, Tomo 28 de los Libros de Autenticaciones llevados ante esa Notaria, al cual se le otorgo pleno valor probatorio al haber sido reconocido por ambas parte; desprendiéndose del referido contrato que ambas partes pactaron en su Cláusula Segunda y Clausula Séptima lo siguiente:

‘CLÁUSULA SEGUNDA: CANON DE ARRENDAMIENTO

Las partes de común acuerdo convienen que el método para el establecimiento del canon mensual de Arrendamiento Fijo está calculado en base en el Artículo 32 Ord. 1° del Decreto Ley de fecha 23/05/2014, con rango valor y fuerza de ley de Regulación de arrendamientos inmobiliario para Uso Comercial, el cual queda estipulado en la cantidad de CUARENTA MILLONES DE BOLÍVARES MENSUALES (Bs. 40.000.000,00) más de forma adicional la cantidad aplicable por concepto de impuesto al valor agregado (I.V.A.) (...) De igual forma EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el canon de arrendamiento por mensualidades adelantadas dentro de los primeros cinco (05) días del mes a que corresponda el pago del canon que se pague (...)

CLÁUSULA SÉPTIMA: ELECTRICIDAD, CONSUMO DE AGUA, VIGILANCIA (SIC) Y OTRO SERVICIOS.

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar los consumos por los servicios de agua, energía eléctrica, cuota de condominio, aseo, vigilancia, control de servicios públicos como privados y en general todos los gastos y costos correspondientes al local anteriormente identificado, durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato dejando claramente entendido que dichos pagos (sic) constituyen una obligación fundamental y esencial para (sic) el referido contrato (...)

Indicó el actor que para el mes de abril de 2019 el canon durante la vigencia de la relación sufrió variaciones, que el canon de arrendamiento sufrió una reducción aplicada a partir del mes de marzo de 2020, en razón de la pandemia y la situación económica del país, en razón de la corrección monetaria que se inició el 01/10/2021, conviniendo su representada con su contratante un ajuste en una cantidad menor a la pactada inicialmente en la cláusula segunda del contrato supra indicado, acordando las partes un nuevo canon de arrendamiento por la cantidad de tres mil setecientos setenta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD. \$ 3.778,00), en el cual se debía cancelar los cánones de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021, enero y febrero de 2022, los cuales serían cancelados mediante 20 cuotas, por la cantidad de mil setecientos dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD \$ 1700,00), para un total de treinta y cuatro mil dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD. \$ 34.000,00) por los antes indicados meses de arrendamiento, todo lo cual se observa de acuerdo o convenido privado suscrito entre las parte intervinientes en el presente juicio, evidenciándose que al referido convenio privado se le otorgó pleno valor probatorio luego de ser sometido a prueba de cotejo en el cual los expertos determinaron que: *‘(...) tanto las firmas INDUBITADAS que suscriben el documento Contrato de Arrendamiento, como la firma DUBITADA del documento marcado C; fueron producidas por una misma persona o sea EJECUTADAS POR EL CIUDADANO NOUR GHACHAM GHACHAM (...)*’.

Indicó que es el caso que la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A. ha incumplido con la obligación asumida en el antes mencionado contrato de arrendamiento, de pagar el canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) días de cada mes, incumpliendo así con la obligación prevista en la cláusula segunda del contrato, al no pagar en las oportunidades correspondientes los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo de 2022. Asimismo, la actora indicó que la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., adeuda a CORPOELEC, C.A., por el servicio de energía eléctrica que suministra al inmueble objeto del contrato de arrendamiento, la cantidad de ciento treinta y dos mil ochocientos treinta bolívares digitales (Bs. D. 132.830,00), de igual manera la referida sociedad debe a HIDROBOLÍVAR la cantidad de once mil trescientos veinticinco bolívares digitales (Bs. D. 11.325,00), indicando la actora que la demandada incumplió de esa manera con la cláusula séptima del referido contrato. Así las cosas, se desprende de pruebas de informes libradas a la Corporación Eléctrica Nacional (CORPOELEC, C.A.) que la referida entidad envió respuestas en fechas 18/04/2023 en las cuales indicó que el contrato N° 100003251527.8 se encuentra activo y a nombre de la empresa Inversiones Milenium M&T, C.A., por concepto de contratación por prestación de servicio de energía eléctrica, señalando además que adeuda la cantidad de doscientos sesenta mil quinientos treinta y dos con noventa y cinco bolívares digitales (Bs. D. 260.532,95) por concepto de pago de prestación de servicio; a las cuales se les otorgó pleno valor probatorio.

Ahora bien, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia mediante sentencia de fecha 16/01/2009, Exp. N° AA20-C-2008-000380, dispuso lo siguiente: (...)

Ahora bien, se evidencia de la Jurisprudencia Patria parcialmente transcrita que, si el demandado en su escrito de contestación solo contradice la demanda del actor sin ofrecer elementos de convicción que discutan los hechos negativos indefinidos alegados por el actor y las pruebas aportadas en el iter procesal, pues la sola contradicción de ese hecho negativo pone en la cabeza del demandado la carga de demostrar el hecho invocado.

Así las cosas, se evidencia del escrito de contestación presentado por la representación judicial de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., que procedió a negar, rechazar y contradecir todos y cada uno de los hechos planteados por la demandante, evidenciándose que no planteó un extintivo o modificativo para así invertir la carga de la prueba a la actora, tal y como quedó sentado la Jurisprudencia Patria supra transcrita; asimismo, se evidencia que el demandado aceptó haber suscrito con la actora contrato de arrendamiento suficientemente descrito en este fallo, en el cual ambas partes contrajeron obligaciones de hacer, por lo que, tenía la accionada, la carga de probar había realizado oportunamente los pagos tal y como fueron pactados en los términos del negocio jurídico en comento, para demostrar así su solvencia en cuanto a los meses que indicó la actora que adeuda por concepto de canon de arrendamiento; del mismo modo, debía demostrar la solvencia por concepto de pago de servicios de electricidad y agua, no constando en autos prueba alguna que lo demuestre. Así se determina.

Finalmente, verificados como han sido los medios probatorios aportados por las partes, ha determinado quien aquí suscribe que el demandado no aportó en su defensa hechos sustentados en algún medio probatorio de los permitidos por nuestro Ordenamiento Jurídico Civil, que pudieran extinguir, modificar o impedir de modo real los hechos planteados por la parte accionante, que en el presente caso estaba

dirigido al hecho de la falta de pago de los cánones de arrendamiento preestablecidos, ‘marzo, abril y mayo de 2022’ correspondiendo de ese modo al demandado demostrar la realización de dichos pagos, para que pudiera así prevalecer el reparto de la carga de la prueba tal y como lo dispuso la Jurisprudencia Patria supra mencionada.

En razón de lo antes expuesto, y visto que la demandada no demostró en modo alguno el cumplimiento de la obligación adquirida en el contrato de arrendamiento suficientemente descrito en el contenido de este fallo, por ende resulta forzoso declarar que se debe declarar Parcialmente Con Lugar la apelación ejercida por el Abg. Carlos Torres, apoderado judicial de la parte demandada, se ANULA el fallo de fecha 14/08/2023 dictado por el Tribunal Segundo de Primera Instancia Civil..., se declara CON LUGAR la demanda de Desalojo de Local Comercial interpuesta por la sociedad mercantil Inversiones Milenium, C.A. en contra de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A. Así se dispondrá en el dispositivo del presente fallo.

CAPITULO QUINTO

DISPOSITIVA:

En fuerza de las consideraciones anteriores este Juzgado Superior Civil, Mercantil, de Tránsito, Bancario, Marítimo y Aeronáutico del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara:

PRIMERO: Parcialmente con lugar la apelación interpuesta por el Abg. Carlos Torres en su condición de apoderado judicial de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., en contra del fallo dictado en fecha 14/08/2023 por el tribunal A quo.

SEGUNDO: Se ANULA la sentencia de fecha 14/08/2023, dictada por el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil..., en base a los razonamientos aquí expuestos.

TERCERO: Se declara CON LUGAR la demanda de Desalojo de Local Comercial interpuesta por la sociedad mercantil Inversiones Milenium, C.A., en contra de la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., en consecuencia, se ordena a la demandada, entregar a la parte actora el bien inmueble arrendado, constituido por un (1) local comercial de dos (2) plantas, constituido por una (1) parcela de terreno identificado con el Numero Parcelario: 134-01-01, ubicado en la Unidad de Desarrollo 134 de Ciudad Guayana, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar, y según el plano de zonificación vigente, le corresponde una zonificación C-3 (comercio Comunal).

CUARTO: Se condena en costas del proceso a la parte recurrente, de acuerdo a lo previsto en el artículo 274...”. (Resaltado del texto).

De las actuaciones antes citadas se desprende que junto al libelo de demanda la representación judicial de la actora consignó un documento denominado “*Convenio de Pago*” a fin de demostrar la presunta modificación del canon de arrendamiento mensual pactado por las partes en el aludido contrato de arrendamiento, el cual fue desconocido e impugnado por la demandada en el escrito de contestación.

En vista de dicha impugnación, la representación judicial de la demandante promovió prueba de cotejo a los fines de demostrar la veracidad de dicho documento, en virtud de lo cual el tribunal de la causa designó tres (3) expertos grafotécnicos para que evacuaran la referida prueba, los cuales presentaron informe ante el tribunal de la causa el 1° de agosto de 2022, quienes indicaron en la conclusión que “... *en base al análisis y observaciones practicadas en el presente estudio técnico pericial, podemos concluir de la siguiente manera: tanto las firmas INDUBITADAS que suscriben el documento Contrato de Arrendamiento, como la DUBITADA del documento marcado C; fueron producidas por una misma persona o sea EJECUTADAS POR EL CIUDADANO NOUR GHACHAM GHACHAM, cédula de identidad Nro. 15.895.086, con lo expuesto damos por terminada nuestra actuación técnico pericial*”.

Por su parte, el tribunal de alzada al valorar el aludido documento denominado “*Convenio de Pago*”, previamente indicó que el mismo fue impugnado y desconocido por la demandada, señalando a su vez, que a los fines de hacerlo valer en juicio la actora promovió la prueba de cotejo, conforme a lo previsto en el artículo 445 del Código de Procedimiento Civil, “... *constando del folio 60 al 63 de la segunda pieza, informe pericial de fecha 01/08/2022 consignado por los peritos designados, del cual se desprende específicamente de sus conclusiones que señalaron: ‘...tanto las firmas INDUBITADAS que suscriben el documento Contrato de Arrendamiento, como la firma DUBITADA del documento marcado C; fueron producidas por una misma persona o sea EJECUTADAS POR EL CIUDADANO NOUR GHACHAM GHACHAM... con lo expuesto damos por terminada nuestra actuación técnico pericial’...*”.

En virtud del resultado de dicha prueba de cotejo, el tribunal de alzada concluyó que “... *habiendo quedado demostrado mediante informe pericial que la firma estampada en el antes descrito documento privado, es auténtica, perteneciente al ciudadano Nour*

Ghacham Ghacham, no siendo impugnado tal informe, se tiene por reconocido, a cuyo efecto se le otorga valor probatorio, de acuerdo a lo establecido con el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil...”.

Así las cosas, quedó evidenciada la autenticidad de la firma estampada en el documento en cuestión, es decir, que la firma estampada en el documento dubitado es la misma que suscribió en otro documento indubitado; sin embargo, del contenido del referido documento denominado “*Convenio de Pago*” no se desprende alguna cláusula que mencione la modificación del canon de arrendamiento en moneda extranjera, por lo tanto, el tribunal de alzada erró al afirmar que los cánones de arrendamiento fueron pactados en dólares de los Estados Unidos de América mediante dicho instrumento.

No obstante a lo anterior, el referido yerro no resulta determinante en el dispositivo del fallo, dado que del libelo de demanda se desprende que la presente acción de desalojo de local comercial se fundamenta por el hecho de la falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo del 2022, indicando que dicho concepto podría ser pagado en dólares de los Estados Unidos de América o bolívares, así como la falta de pago de los servicios de agua y energía eléctrica, de acuerdo a lo previsto en los literales “a” e “i” del artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (folios 2 al 15 de la primera pieza del expediente), en virtud de lo cual, la modificación o no del pago de los cánones de arrendamiento en una moneda distinta a la de curso legal, no resulta determinante para la solución del fondo del asunto, dado que lo que acá se cuestiona como fundamento de la pretensión de desalojo, no es el cumplimiento parcial por haberse pagado en un signo monetario distinto al pactado, sino el incumplimiento total de la obligación de pago de los cánones, es decir, que no tiene incidencia práctica en este asunto la supuesta modificación del contrato en el aspecto o contenido económico, pues, se insiste, en que el fundamento de la pretensión gira en torno a la ausencia total del referido

pago, por lo que al ser un hecho negativo absoluto, en virtud del principio de la carga dinámica de la prueba, la demostración del hecho positivo que lo destruya correspondía a la parte demandada, que contrario a eximirse mediante la alegación del pago, pretendió sustraerse de su obligación de cumplimiento por medio del argumento de la prohibición legal de su pacto en moneda extranjera, y de la impugnación del documento donde supuestamente se instrumentó la modificación de la cláusula de contenido económico, lo que a todas luces resulta desatinado para la contradicción del fundamento de la pretensión de desalojo, esta es la falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo del 2022, así como la falta de pago de los servicios de agua y energía eléctrica, pues, basta la demostración de uno de estos para la procedencia de la pretensión.

En virtud de lo anteriormente expuesto, esta Sala declara improcedente la presente denuncia. Así se establece.

-III-

De conformidad con lo dispuesto en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante delata la infracción de lo previsto en el artículo 341 del mismo texto jurídico y de los artículos 3 y 41, literales d), e) y g) de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, por falta de aplicación, indicando lo que sigue:

“Dentro del escrito de contestación de la demanda presentado en fecha 12 de junio del año 2022, a los folios 67 al 93, 1ra Pza, del expediente Nro 23-6081, fue planteado el **Punto Previo 1**, referido de manera expresa a la **INADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA POR SER CONTRARIA AL ORDEN PÚBLICO Y A LAS DISPOSICIONES EXPRESAS EN LA LEY**, conforme lo dispone el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, dentro del cual se señalan los hechos alegados y las pruebas aportadas anexas al libelo de demanda por la empresa accionante (**Inversiones Milenium M&T, C.A.**) como pretensión de la demanda de desalojo de local comercial, por falta de pago de cánones en dólares americanos. Los referidos hechos alegados y pruebas aportadas violatorios a las normas de orden público, fueron rechazados y contradichos con argumentos y fundamentados legales de los artículos 3 y 41 ordinales ‘d’, ‘e’ y ‘g’, del Decreto-Ley de Desalojo de Locales de Uso Comercial, por infringir el orden público. Dicha inadmisibilidad fue solicitada según lo ordena el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil. Tal y

como se puede observar en la transcripción íntegra del indicado **PUNTO PREVIO 1** que reproduzco a continuación:

(...)

Se debe señalar que el anterior **Punto Previo 1**, planteado dentro del escrito de contestación de demanda en fecha 12 de junio del año 2022, a los folios 67 al 93, 1ra Pza, del expediente Nro 23-6081, fue presentado ante el **Tribunal Ad quo** (sic), a cargo de la **Juez Maye Andreina Carvajal**, la misma **Juez Maye Andreina Carvajal** del **Tribunal Ad-quem**, que dictó la sentencia recurrida ante esta Sala de Casación Civil de este máximo Tribunal de la República; en esa oportunidad le fue advertido de los vicios en que había incurrido la **empresa demandante (Inversiones Milenium, C.A.)**, respecto al incumplimiento de los presupuestos procesales, señalándole en consecuencia que la pretensión de la acción esta soportada con indicación de hechos y pruebas que transgrede el orden público, como lo indica las disposiciones expresas en el Decreto-Ley de Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial; y en razón de ello le fue solicitada la **inadmisibilidad de la demanda** conforme lo dispone el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil.

Como consecuencia haber sido **declarada nula la sentencia de mérito proferida por el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Bancario y del Tránsito del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del estado Bolívar**, en fecha 14 de agosto del año 2023, el **Tribunal Ad quem**, a cargo de la **Juez Maye Andreina Carvajal**, **RESOLVIÓ**, el **PUNTO PREVIO 1**, antes transcrito referido a la inadmisibilidad de la demanda por ser contraria al orden público y a las disposiciones expresas en la Ley, en los folio 235 vto del expediente Nro 23-6081, (4ta Pza), en los siguiente términos:

(...)

En cuanto a los argumentos expuestos en contra de los alegatos y pruebas violatorios del orden público indicado en el referido **Punto Previo 1**, se pueden leer los siguientes:

(...)

Como se puede apreciar, dentro del **Punto Previo 1**, fueron varios los argumentos expresados como medios de defensa en contra de los alegatos y prueba violatorios a la norma de orden público del Decreto-Ley de Desalojo de Locales de Uso Comercial, que conllevan a la inadmisibilidad de la demanda, conforme lo dispone el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, **siendo el primero de ellos** los argumentos expuestos en contra de un supuesto **Acuerdo o Convenio** presentado en hoja de papel simple donde según la empresa accionante convino el pago del arrendamiento en dólares americanos. El denominado **Acuerdo o Convenio** fue anexo al libelo de demanda, como documento fundamental de la acción con la pretensión de solicitar el desalojo por falta de pago de cánones de arrendamiento en dólares americanos, y es por ello que en razón a la transgresión de la norma de orden público estipulada en el artículo 3 del Decreto-Ley de Desalojo de Locales de Uso Comercial, se rechaza, impugna, contradice y en consecuencia se pide la inadmisibilidad de la demanda por ser contraria al orden público y a las disposiciones establecidas en la ley, tal y como lo señala el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil. **Sin embargo, el Tribunal Ad-quem**, en su decisión, referida al **Punto Previo 1** no hizo mención alguno ni pronunciamiento, sobre la disposición establecida en el artículo .3 Decreto-Ley de Desalojo de Locales de Uso Comercial, que establece la nulidad de todos aquellos acuerdos que implique renuncia o

menoscabo de los derechos de los arrendadores y arrendatarios. Lo que evidencia una **falta de aplicación** de la norma de orden público estipulada en el artículo 3 del referido Decreto-Ley de Desalojo de Locales de Uso Comercial, en concordancia con el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil. En cuanto a los alegatos expresados por la empresa accionante **Inversiones Milenium M&T, C.A.**, como soporte de la acción, de desalojo, los cuales se encuentran referido a que **i.- el canon de Arrendamiento sufrió variaciones durante la vigencia de la relación Contractual; ii.- que a consecuencia de un convenio entre Inversiones Milenium M&T, C.A. e ‘Hipermercado el Loto de Guayana, C.A.’, se ajustó el canon de arrendamiento a la cantidad tres mil setecientos setenta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD.\$ 3.778,00).** Se evidencia que los mismos vulneran lo establecido en el artículo **41 literales ‘d’, ‘e’ y ‘g’**, del Decreto-Ley de Desalojo de Locales de Uso Comercial, **en este caso, el Tribunal Ad-quem, a cargo de la Juez Maye Andreina Carvajal**, solamente realizó una transcripción de establecido el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil y el contenido del literal ‘e’ del artículo 41 del Decreto-Ley de Desalojo de Locales de Uso Comercial, omitiendo por completo las disposiciones contenidas en los ordinales ‘d’ y ‘g’ del Decreto-Ley de Desalojo de Locales de Uso Comercial, tal omisión demuestra la **FALTA DE APLICACIÓN**, de la norma de orden público contenida en los **ordinales ‘d’, ‘e’ y ‘g’ artículo 41**, del Decreto-Ley de Desalojo de Locales de uso en concordancia con la disposición del artículo 341 del Código de Procedimiento Civil. Y es por ello que en razón a lo antes expuesto que **DENUNCIO** la **INFRACCIÓN DE LEY** con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, a la recurrida por infracción de falta de aplicación del contenido y alcance de la disposición establecida en el artículo 341 *ejusdem*, en concordancia con los artículos 3 y 41 ordinales ‘d’, ‘e’ y ‘g’, del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para Uso Comercial. Y pido muy respetuosamente que la presente denuncia sea declarada con lugar...”. (Resaltado del texto).

Para decidir, la Sala observa:

Señala el formalizante que el tribunal de alzada vulneró lo previsto en el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con los artículos 3 y 41, en sus literales d), e) y g), de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, dado que la actora pretende el desalojo del local comercial con fundamento en la falta de pago de cánones de arrendamiento en dólares de los Estados Unidos de América, transgrediendo normas de orden público, en consecuencia, -sostiene- que la presente acción ha debido ser declarada inadmisibile.

Ello así, esta Sala encuentra pertinente descender del proceso a fin de dilucidar la ocurrencia o no del vicio delatado, y con el propósito de alcanzar una mayor comprensión, estima necesario realizar la transcripción de los hechos que sustentan la acción, narrados en el libelo de la demanda (folios 2 al 15 de la primera pieza del expediente), en donde se expresa lo siguiente:

“CAPITULO PRIMERO
DE LOS HECHOS

Sección 1.-

En fecha 01 de abril de 2019, mi representada, la sociedad mercantil **INVERSIONES MILENIUM M&T, C.A.**; identificada ut supra, celebro con la sociedad mercantil **HIPERMERCADO EL LOTO DE GUAYANA, C.A. (...)**, un contrato de arrendamiento que fue autenticado ante la Notaría Pública Cuarta de Puerto Ordaz, en fecha 25 de abril (sic) de 2019, anotado bajo el No. 25, Tomo 28 de los libros de autenticaciones llevados ante es notaría, que acompañó bajo el anexo **B**, el cual quedo enmarcado dentro de las siguiente cláusulas:

(...)

Sección 2.-

Ahora bien, el canon de arrendamiento acordado por las partes en el mes de abril el año 2019, de CUARENTA MILLONES DE BOLÍVARES MENSUALES Bs. (40.000.000,00) mensuales, equivalía a la cantidad aproximada de ocho mil dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD.\$.8.000,00), tomando como referencia la tasa de cambio publicada por el Banco Central de Venezuela, para el mes de abril de 2019, canon que durante la vigencia de la relación sufrió variaciones, habiendo de mutuo acuerdo entre las partes, reducido el monto del referido canon, reducción aplicada a partir del mes de marzo de 2020 hasta la presente fecha, todo ello en virtud de la situación de pandemia y de la situación económica vivida en el país, así como en base a la corrección monetaria que se inicio el 01 de octubre de 2021, habiendo convenido mi representada **INVERSIONES MILENIUM M&T, C.A.**, con su contratante **HIPERMERCADO EL LOTO DE GUAYANA. C.A.**, un ajuste, en una cantidad menor a la inicialmente pactada entre las partes (equivalente a USD.\$ 8.000,00), habiendo acordado que el nuevo canon de arrendamiento seria la cantidad de tres mil setecientos setenta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD.\$ 3.778,00), establecida esta moneda, como moneda en cuenta, que podrían ser pagados en la referida moneda, o en el equivalente de dicha cantidad en bolívares, y que en este ultimo caso sería calculado el equivalente tomando en cuenta la tasa de cambio establecida por el Banco Central de Venezuela, el día en que EL ARRENDATARIO realizara el pago, que conforme al contrato debía ser dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes. Todo lo cual se evidencia se evidencia (sic) de acuerdo o convenio de pago suscrito por los representantes de las contratantes (MICHEL TUMAJAN y

NOUR GHACHAM), en donde se refleja el compromiso de pagar por parte del arrendatario de los cánones de los meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE de 2021, ENERO y FEBRERO DE 2022, por USD.\$ 3.778,00, cada mes, mediante 20 cuotas de USD.\$ 1700,00 cada una de ellas; para un total de treinta y cuatro mil dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD.\$ 34.000,00) por los referidos nueve (9) meses de arrendamiento, que acompañamos bajo el anexo marcado letra C. Sin embargo y a pesar de lo convenido entre las partes, la sociedad mercantil **HIPERMERCADO EL LOTO DE GUAYANA, C.A.**, ha incumplido con la obligación asumida en el contrato de pagar el canon de arrendamiento dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, incumpliendo así con la obligación prevista en la cláusula segunda del contrato y con la obligación prevista en el artículo 14 de la ley de Regulación de Arrendamientos de Inmuebles Destinados a Uso Comercial, al no pagar en las oportunidades correspondientes los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo de 2022.

Aunado a ello, en el caso bajo estudio la sociedad mercantil **HIPERMERCADO EL LOTO DE GUAYANA, C.A.**, adeuda actualmente a CORPOELEC, C.A., por el servicio de energía eléctrica que suministra al inmueble objeto del contrato de arrendamiento, la cantidad de CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA BOLÍVARES DIGITALES (Bs.D. 132.830,00), tal y como consta de estado de cuenta, que se acompaña marcado letra **D**; y de igual manera dicha sociedad debe actualmente a HIDROBOLÍVAR la cantidad de ONCE MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO BOLÍVARES DIGITALES (Bs.D. 11.325,00) incumpliendo así la demandada con la obligación prevista en la cláusula séptima del contrato.

Las conductas desarrolladas por **HIPERMERCADO EL LOTO DE GUAYANA, C.A.**, se enmarcan dentro de dos (02) causas de desalojo, previstas en el artículo 40 de la ley *in comento*:

ARTICULO 40:

‘Son causales de desalojo:

a) Que el arrendatario haya dejado de pagar dos (02) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes.

...omissis...

i. Que el arrendatario incumpliera cualesquiera de las obligaciones que le corresponden conforme a la Ley, el contrato, el documento de condominio y/o las Normas dictadas por el ‘Comité Paritario de Administración de Condominio’...

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Son aplicables a la presente solicitud la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, las normas sustantivas contenidas en el Título Octavo, Capítulos I y II del Código Civil vigente, que regula las obligaciones de ambas partes y el Código de Procedimiento Civil

(...)

CAPITULO TERCERO **DE LA PRETENSION**

En consecuencia de lo expuesto, acudo ante su competente autoridad, en nombre de mi representada **INVERSIONES MILENIUM M&T, C.A.**, identificada ab initio, a los fines de demandar, como en efecto lo hago en este acto a la sociedad mercantil **HIPERMERCADO EL LOTO DE GUAYANA, C.A.**, de este domicilio (...), en la persona de su Vicepresidente, el ciudadano **NOUR GHACHAM GHACHAM (...)**, a los fines de que convenga o a ello sea condenado por este tribunal en:

PRIMERO: El desalojo de la sociedad mercantil **HIPERMERCADO EL LOTO DE GUAYANA, C.A.**, identificada ut supra, del inmueble objeto del contrato, constituido por un (1) local comercial de dos (02) plantas de su legítima propiedad, el cual se encuentra construido sobre una parcela de terreno identificado con el Número Parcelario: 134-01-01, ubicado en la Unidad de Desarrollo 134 de Ciudad Guayana, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar y según el plano de zonificación vigente, le corresponde una zonificación C-3 (Comercio Comunal) (...), por incumplimiento de las obligaciones contenidas en las cláusulas segunda y séptima del contrato (falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo de 2022 y falta de pago de los servicios de energía eléctrica y de agua) suscrito entre las partes y de conformidad con lo dispuesto en los literales a) e i) del artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, y la consecuente finalización total y absoluta de la relación arrendaticia que los vincula sobre dichos bienes.

SEGUNDO: Al pago de las costas del presente proceso, de conformidad a lo previsto en el Artículo 274 del Código de Procedimiento Civil...”. (Resaltado del texto).

De la lectura del libelo de demanda se desprende que la sociedad mercantil Inversiones Milenium M&T, C.A., mediante la interposición de la presente acción pretende el desalojo del local comercial que fue arrendado a la sociedad mercantil Hipermercado El Loto de Guayana, C.A., por medio de un contrato de arrendamiento suscrito por ambas sociedades de comercio, con fundamento en el incumplimiento de las cláusulas segunda y séptima del aludido contrato, específicamente por la falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo del año 2022; indicando que dicho concepto podría ser pagado en dólares de los Estados Unidos de América o en bolívares, así como la falta de pago de los servicios de agua y energía eléctrica, de acuerdo a lo previsto en

los literales “a” e “i” del artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Por su parte, la demandada alega que la presente acción ha debido ser declarada inadmisibile, pues se transgredieron normas de orden público al denunciar la falta de pago de cánones de arrendamiento en dólares de los Estados Unidos de América.

En este orden de ideas, se precisa que los casos en los cuales el juez puede inadmitir la demanda son los establecidos taxativamente en el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, en el cual se señala lo siguiente:

“Artículo 341: Presentada la demanda, el Tribunal la admitirá si no es contraria al orden público, a las buenas costumbres o a alguna disposición expresa de la Ley. En caso contrario, negará su admisión expresando los motivos de la negativa. Del auto del Tribunal que niegue la admisión de la demanda, se oirá apelación inmediateamente, en ambos efectos”.

Dicha norma es determinante cuando señala que el tribunal debe admitir la demanda que le sea presentada y sólo declarará la inadmisibilidad de la misma cuando constate que aquella es contraria el orden público, a las buenas costumbres, o a alguna disposición expresa de la ley. En atención a ello, esta Sala por medio de sentencia número 249, del 1° de julio de 2019, caso: Inversiones Rimare, C.A. contra Yulexcy Margarita Rondón Rodríguez, estableció que *“...los extremos previstos en el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil no fueron establecidos con la finalidad de comprometer el derecho a accionar que poseen los justiciables, de allí que los señalamientos de inadmisibilidad distintos a los señalados por la ley, o de aquellos excepcionales y aceptables solo bajo ciertas y seguras interpretaciones, no pueden ser consentidos por ser limitativos del derecho de acción...”*.

De igual forma, la Sala Constitucional de este Máximo Tribunal mediante fallo número 900, del 13 de diciembre de 2018, caso: Wilmer Antonio González Mendoza, estableció que “... para que una pretensión sea inadmitida por ser contraria a la ley debe aparecer expresa la voluntad del legislador de no permitir el ejercicio de la acción, y ello puede ocurrir o bien porque se prive del derecho a la jurisdicción en materias concretas y determinadas por la ley las cuales no gozan de tutela jurídica (como el caso de las deudas de juego ex artículo 1.801 del Código Civil); porque se haga evidente la caducidad de la acción o porque aparezca expresa la prohibición de la ley de admitir la acción propuesta”.

Así las cosas, del libelo de demanda se desprende que la presente acción de desalojo de local comercial se fundamenta por el hecho de la falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo del 2022, indicando que dicho concepto podría ser pagado en dólares de los Estados Unidos de América o bolívares, así como la falta de pago de los servicios de agua y energía eléctrica, de acuerdo a lo previsto en los literales “a” e “i” del artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, por lo que su admisión no está expresamente prohibido por la ley; en virtud de lo cual, no se evidencia causal alguna que acarree la inadmisibilidad de la demanda.



Aunado a lo anterior, vale destacar que no es un tema novedoso la celebración de contratos de arrendamiento en los que se fijen los cánones en moneda extranjera, para cuya afirmación debe partirse de que si bien, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, publicada en Gaceta Oficial número 36.845 del 7 de diciembre de 1999, no restringe fijar o celebrar contratos en moneda extranjera, por el contrario, la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, publicada en Gaceta Oficial número 40.418, del 23 de mayo de 2014, si lo prohíbe expresamente, específicamente en el literal e, del artículo 41. Sin embargo, debe considerarse que la Ley del Banco Central de Venezuela, publicada en Gaceta Oficial número 6.211 Extraordinario, del 30 de diciembre de 2015, posterior a la

referida ley que regula las relaciones arrendaticias, cuyo objeto son los inmuebles de uso comercial, y que resulta especial en la materia de flujo económico, además de establecer y supervisar los sistemas de pago en el país, si lo permite cuando dispone en el artículo 128 que *“los pagos estipulados en moneda extranjera se cancelan, salvo convención especial, con la entrega de lo equivalente en moneda de curso legal, al tipo de cambio corriente en el lugar de la fecha de pago”*.

Asimismo, mediante Convenio Cambiario número 1, emitido por el Banco Central de Venezuela, el 21 de agosto de 2018, publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela número 6.405 Extraordinario, del 7 de septiembre de 2018, se estableció la libre convertibilidad de la moneda en todo el territorio nacional, el cual derogó todos los Convenios Cambiarios que colida con lo establecido en el mismo, con el propósito de favorecer al desarrollo de la actividad económica, para un mercado cambiario ordenado, en el que puedan desplegarse acciones para asegurar su óptimo funcionamiento.

En virtud de lo anterior, el hecho de que las partes pacten en el contrato de arrendamiento de uso comercial el canon en moneda extranjera no resulta ilegal, siempre y cuando se permita al arrendatario pagar el canon con la entrega de lo equivalente en moneda de curso legal, al tipo de cambio vigente en el mercado, para el día del pago efectivo, o la que aplicare para la fecha de pago.

Ahora bien, en el presente caso la fijación o no del pago de los cánones en una moneda distinta a la de curso legal, no resulta determinante para la solución del fondo del asunto, por cuanto lo que acá se cuestiona o se esgrime como fundamento de la pretensión de desalojo, no el cumplimiento parcial por no haberse pagado en un signo monetario extranjero, es decir, se insiste que no tiene incidencia practica en este asunto la supuesta modificación del contrato en el aspecto o contenido económico, sino en la ausencia total del referido pago, por lo que al ser un hecho negativo absoluto, por virtud del principio de la

carga dinámica de la prueba, la demostración del hecho positivo que lo destruya correspondía a la parte demandada, que contrario a eximirse mediante la alegación del pago, pretendió sustraerse de su obligación de cumplimiento por medio del argumento de la prohibición legal de su pacto en moneda extranjera, y de la impugnación del documento donde supuestamente se instrumentó la modificación de la cláusula de contenido económico, lo que a todas luces resulta desatinado para la contradicción del fundamento de la pretensión de desalojo, esta es la falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo del 2022, así como la falta de pago de los servicios de agua y energía eléctrica, pues, como se verá de seguidas, basta la demostración de uno de estos para la procedencia de la pretensión (ver sentencia número 07, del 16 de enero de 2009, caso: César Palenzona Boccardo contra María Alejandra Palenzona Olavarría).

Tal como se indicó anteriormente, además de la falta de cumplimiento de los cánones de arrendamiento, también se esgrimió el incumplimiento de las obligaciones de pago de los servicios, como fundamento del desalojo, para cuya procedencia bastaba la demostración de uno de ellos, es decir, que de cualquier forma aun en el supuesto negado de la ilicitud de la obligación de pago de canon de arrendamiento en moneda extranjera, ello no sería suficiente para la desestimación de la pretensión, por lo que sería inútil la procedencia de la casación por ese motivo. En consideración a todo lo antes expuesto, se declara la improcedencia de la presente delación. Así se establece.

DECISIÓN

Por las razones de hecho y de derecho antes expuestas, el Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República por autoridad de la Ley, declara: **SIN LUGAR** el recurso de casación anunciado por la demandada, contra la sentencia dictada por el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, del Tránsito, Bancario y Marítimo del Segundo Circuito de la

Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, con sede en Puerto Ordaz, el 7 de diciembre de 2023.

Se **CONDENA** al recurrente al pago de las costas del recurso, de conformidad con lo dispuesto en la ley.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Bancario y del Tránsito del Segundo Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, con sede en Puerto Ordaz. Particípese de esta remisión al juzgado superior de origen ya mencionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código de Procedimiento Civil.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los seis (6) días del mes de junio de dos mil veinticuatro (2024). Años: 214° de la Independencia y 165° de la Federación.

Magistrado Presidente de la Sala,

HENRY JOSÉ TIMAURE TAPIA

Magistrado Vicepresidente,

JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ PARRA

Magistrada-Ponente,

CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS

Secretario,

PEDRO RAFAEL VENERO DABOÍN

Exp. AA20-C-2024-000174

Nota: Publicada en su fecha a las

Secretario,