

SENTENCIA DEFINITIVA (FUERA DE LAPSO)

Exp.: 26.003 / CIVIL / APELACIÓN



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

EN SU NOMBRE EL:

JUZGADO TERCERO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, MERCANTIL Y DEL
TRANSITO DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DEL AREA METROPOLITANA DE
CARACAS.-

PARTE ACTORA: **HABITACASA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO Y OBRAS
CIVILES, C.A.**, Inscrita en el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del
Distrito Federal y Estado Miranda, en fecha 06-03-1985, bajo el N° 57, Tomo 39-A-
Sgdo.

APODERADO DE LA ACTORA: JOEL BRACHO FRANCO, MARIELBA GHERSI
GUINAND, CARLOS EDUARDO CAMPOS, GERALD FINK-FINOWICKI, y RAFAEL
EDUARDO TUDARES BRACHO, abogados en ejercicio e inscritos en el Inpreabogado
bajo los Nros. 11.601, 11.922, 52.176, 90.874 y 98.446.

PARTE DEMANDADA: **GUILLERMO SCHMIDMAJER**, venezolano, mayor de edad,
domiciliado en Caracas y titular de la Cédula de Identidad N° V-2.107.128 e inscrito
en el Inpreabogado bajo en N° 10.816, actuando en su propio nombre y
representación.-

MOTIVO: nulidad de contrato de arrendamiento.-

Le corresponde a este Tribunal conocer del recurso de apelación intentado
por la parte demandada contra la sentencia dictada el 08-04-2003, por el Juzgado

Décimo Cuarto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, que declaró CON LUGAR la demanda de nulidad de contrato de arrendamiento que incoara la parte actora HABITACASA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO Y OBRAS CIVILES, C.A., contra el demandado GUILLERMO SCHMIDMAJER sobre dos (2) puestos de estacionamiento de las Residencias Viento Norte, ubicado en la calle 4 del la Urbanización Terrazas del Ávila, Municipio Sucre del Estado Miranda, los cuales están destinados, según la actora, para el uso de visitantes.

De la revisión de las actuaciones que cursan en el presente expediente, se observa que:

El 14-04-2003, la parte demandada apeló ante el *a quo*, recurso que fue oído en ambos efectos, por lo que subieron las actuaciones al Juzgado distribuidor de Primera Instancia, donde en virtud del reparto realizado se asignó conocer del mismo a este Tribunal, que le dio entrada el 07-05-2003 y fijó el décimo (10º) día de despacho para dictar sentencia.

Ambas partes consignaron escrito para fundamentar sus alegatos.

Establecido el trámite procesal correspondiente y vencido el lapso para dictar sentencia, el fallo no se libró oportunamente; listo éste, se dicta con fundamento en las consideraciones siguientes:

II

En síntesis, los argumentos de las partes son los que se expresan a continuación:

El apoderado de la parte actora alega que el demandado en su condición de propietario de uno de los apartamentos del edificio Residencias Viento Norte, en oportunidad anterior, planteó una acción de amparo en contra de otra propietaria, por cuanto ésta le solicitó la restitución de los dos puestos de estacionamiento que venía ocupando y que eran destinados al área de visitantes, dicha demanda de amparo constitucional fue declarada con lugar, pero con la salvedad de que se podía acudir a los órganos jurisdiccionales en el caso de que, el para entonces actor, estuviese “incurso en violación de normas de la comunidad al mantener los puestos en uso que las partes han reconocido venía ocupando”.

Igualmente, expuso la actora que, los dos puestos de estacionamiento que ocupa el demandado están destinados para el uso de visitantes, tal y como lo dispone el documento de condominio del citado edificio y que estos no aparecen declarados en el mismo como rentables, por lo que no pueden ser objeto de arrendamiento.

Que no obstante lo anterior, el demandado hoy en día, continuaba haciendo uso de esos 2 puestos de estacionamiento para visitantes, por tal motivo procedió a intentar demanda de nulidad de contrato de arrendamiento, todo de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el Artículo 5 ejusdem.

La parte demandada en la oportunidad de dar contestación al fondo de la demanda, opuso las cuestiones previas contenidas en el ordinal 3º del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, fundamentándola en la ilegitimidad de la persona que se presenta como apoderado o representante actor por no tener la representación que se atribuye.

Invocó igualmente, dicho ordinal pero esta vez alegando que la persona que otorgó el poder por la actora no la representaba.

Por ultimo opuso la cuestión previa contenida en el ordinal 6º del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el 6º artículo 340 ejusdem, o sea, defecto de forma de la demanda, ya que la actora no señala los instrumentos en que fundamenta la pretensión.

Mediante escrito presentado en fecha 10-03-2003, la parte actora rechazó las cuestiones previas opuestas por la parte demandada.

Abierto el juicio a pruebas, solamente la parte actora hizo uso de este derecho que consistió en alegar: 1º) la confesión del demandado por no haber contestado al fondo de la demanda, basado en que el procedimiento aplicable al presente es el establecido en el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que obligaba al actor a oponer en conjunto todas las defensas que considerara pertinentes en la oportunidad que fijó el tribunal para la contestación de la demanda; 2º) en el reconocimiento de la relación arrendaticia hecha por el demandado que los puestos de estacionamiento eran de visitantes; 3º) de la prueba de la existencia de la relación arrendaticia, hecha por el demandado cuando intentó su acción de amparo; 4º) El documento de condominio del edificio Residencias Viento Norte, del cual se desprende que los puestos ocupados por el demandado son bienes comunes y están determinados como puestos de visitantes y 5º) la prueba de la ubicación de los puestos de estacionamiento.

PUNTO DE ESPECIAL PRONUNCIAMIENTO

Mediante escrito presentado en fecha 04-06-2003, la parte demandada, alegó la incompetencia subjetiva por la materia del tribunal para seguir conociendo de la presente causa de conformidad con lo establecido en el artículo 60 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 347 ejusdem, fundamentando

dicho pedimento en que este Tribunal tiene competencia en materia mercantil y tránsito donde se aplicarían un procedimiento distinto y es este procedimiento el que determina la competencia subjetiva del tribunal para decidir la causa.

Igualmente alegó, que el artículo 33 de la Ley especial inclinaría (sic) "otorga competencia a los jueces de Municipio para conocer de ' CUALQUIERA OTRA ACCION DERIVADA DE UNA RELACION ARRENDATICIA SOBRE INMUEBLES O MUEBLES URBANOS ' " y agrega que la parte actora fundamentó la demanda en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y no en el procedimiento ordinario previsto en el Código de Procedimiento Civil, para tramitar los juicios breves, pues la acción de nulidad de un contrato no deriva del propio contrato que se trata de anular, sino de las causales anteriores que vician de nulidad absoluta la aparente relación contractual.

Independientemente de la incoherencia de los alegatos que impide a este Tribunal precisar que o cual es el fundamento fáctico de las defensas, sin embargo éstas en si mismas resultaban a todas luces improcedentes, dado que de una parte, este Tribunal tiene atribuida competencia en materia civil, mercantil y de tránsito, y dentro de la materia civil, está comprendido el conocimiento del procedimiento especial establecido en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y el procedimiento de juicio breve establecido en el Código de Procedimiento Civil, y de la otra, no es cierto que el 33 de la Ley de Arrendamientos inmobiliarios contenga la mención que dice el demandado referente al otorgamiento de una competencia exclusiva a los jueces de municipio para conocer de estos procedimientos, razones suficientes para declarar IMPROCEDENTE la incompetencia que en esta instancia se invoca. Así se decide.-

PUNTO PREVIO

También se hace necesario establecer el procedimiento aplicable a la presente causa, ya que el demandado opuso cuestiones previas sin haber contestado el fondo de la demanda, de conformidad con el artículo 884 del Código de Procedimiento Civil a lo que se agrega la solicitud ante esta alzada de reposición de la causa al estado de resolver las cuestiones previas en la forma prevista en el artículo 885 del Código de Procedimiento Civil y fijar oportunidad para contestar el fondo, incoada en escrito de 04-06-2003.

Consta de autos y es aceptado por ambas partes que sobre los mencionados puestos de estacionamiento existe un contrato de arrendamiento verbal, hecho este reiterado además en el amparo constitucional intentado ante este Despacho por la

parte demandada, en el cual expresamente dijo "... me alquilaron un puesto de estacionamiento en mi área de visitantes..."

En el caso concreto se ve que la demanda versa sobre la nulidad de un contrato de arrendamiento, por lo que no cabe duda alguna en que el procedimiento aplicable a la presente causa es el establecido en el artículo 33 y siguientes de la Ley de Arrendamientos y de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de esta Ley, el demandado debió haber opuesto además de las cuestiones previas que formuló, todas y cada una de las defensas de fondo que considerara pertinentes, para ser decididas en la sentencia definitiva. No obstante a ello, el *a quo* no se pronunció sobre las cuestiones previas opuestas por el demandado y en cuanto al fondo de la controversia declaró con lugar la demanda de nulidad de contrato de arrendamiento.

El requisito de la congruencia se encuentra consagrado en el ordinal 5º del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, e impone a los jueces la obligación de proferir decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida y a las excepciones y defensas opuestas, sin que en ningún caso pueda absolverse de la instancia. La consecuencia jurídica de la presencia de tal anomalía en la sentencia es su nulidad, conforme lo dispone el artículo 244 *eiusdem*, norma que prevé lo siguiente:

"Artículo 244: Será nula la sentencia por faltar las determinaciones indicadas en el artículo anterior; por haber absuelta la instancia; por resultar la sentencia de tal modo contradictoria, que no pueda ejecutarse o no aparezca que sea lo decidido; y cuando sea condicional, o contenga ultrapetita"

Como puede observarse, la propia Ley sanciona con nulidad a la sentencia que omita los requisitos contenidos en el artículo 243 *ibídem*. En el caso que nos ocupa, entiende este sentenciador que el fallo recurrido adolece del vicio de incongruencia, por cuanto el Tribunal *a quo* no emitió pronunciamiento expreso, positivo y preciso acerca de las cuestiones previas opuestas por la parte demandada, anomalía que además denunció dicha parte en las conclusiones presentadas ante este Tribunal. De allí que se hará imperioso para este Despacho, en vista de la anomalía antes indicada, declarar la nulidad de la sentencia apelada en todas y cada una de sus partes, y como consecuencia de ello, atendiendo a la obligación que le es impuesta por el artículo 209 del mismo cuerpo adjetivo, deberá entrar a analizar tanto las defensas preliminares como el fondo de la controversia como única instancia, con lo cual se niega la solicitud de reposición de la causa

peticionada por el demandado, pues la ley da la solución al punto referido a la falta de pronunciamiento acerca de las defensas opuestas y no decidida por la primera instancia, que no es la reposición sino la nulidad de la sentencia incongruente y decidir el fondo de la controversia como única instancia, se niega por tanto, la reposición solicitada y así se decide.-

CUESTIONES PREVIAS

Con relación a las cuestiones previas establecidas en el ordinal 3º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, referente a que la actora no ostenta la representación de la comunidad de Copropietarios de las Residencias Vista Norte así como el ciudadano Franco Palumbo, no representó ni representa a la actora, este sentenciador observa:

La Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 20, específicamente en el literal d), establece que corresponde al Administrador ejercer en juicio la representación de los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes, debidamente asistido por abogados o bien otorgando al poder correspondiente; esta facultad debe estar autorizada por la Junta de Condominio y de acuerdo con lo establecido con el respectivo documento, debe constar dicha autorización en los Libros de Actas de la referida Junta.

Por su parte, el artículo 155 del Código de Procedimiento Civil, establece en relación al otorgamiento de poder en nombre de otro:

“Artículo 155.-Si el poder fuere otorgado a nombre de otra persona natural o jurídica, o fuere sustituido por el mandatario, el otorgante deberá anunciar en el poder y exhibir al funcionario los documentos auténticos, gacetas, libros o registros que acrediten la representación que ejercen. El funcionario que autorice el acto hará constar en la nota respectiva, los documentos auténticos, expresión de sus fechas, origen o procedencia y demás datos que concurran a identificarlos, sin adelantar ninguna apreciación o interpretación jurídica de los mismos”.

Es así, como la actora HABITACASA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO Y OBRAS CIVILES, C.A., en su condición de Administrador del Condominio del edificio Residencias Viento Norte, según contrato de administración de fecha 07-05-1990, procedió mediante autorización emitida por la Junta de Condominio de la referida Residencia, a otorgar poder a los abogados mencionados en el cuerpo del mismo, exhibiendo al momento de autenticar el mandato, copia certificada del Registro

Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, de fecha 06-03-1985, bajo el N° 57, Tomo 39-A, correspondiente al documento Constitutivo Estatutario de la Administradora; contrato de administración celebrado entre la Asamblea de Copropietarios de las Residencias Viento Norte y la Administradora y certificación de Acta de Junta de Condominio de Residencias Viento Norte, correspondiente a la reunión donde se autorizó expresamente al ciudadano FRANCO PALUMBO, cedula de identidad N°V-4.887.940, representante legal de HABITACASA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO Y OBRAS CIVILES, C.A, para otorgar el poder, tal y como consta en la nota marginal suscrita por la Notaría Pública Segunda del Municipio Autónomo Chacao del Distrito Metropolitano de Caracas.

Por tal motivo, a la parte actora HABITACASA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO Y OBRAS CIVILES, C.A., en la persona de su representante legal, el ciudadano FRANCO PALUMBO, cedula de identidad N°V-4.887.940, le corresponde en su condición de Administrador, ejercer la representación en juicio de los propietarios de las Residencias Vista Norte en el presente caso, dando cumplimiento a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal y Código de Procedimiento Civil, resultando improcedentes las cuestiones previas de ilegitimidad opuestas. Y así se decide.

Con respecto a la cuestión previa contenida en el ordinal 6° del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, o sea, el defecto de forma de la demanda, específicamente, que en el libelo, la parte actora no indicó los instrumentos en que se fundamenta la pretensión, al no haber señalado y precisado la fecha en que dicho contrato fue celebrado, este Tribunal observa:

Dentro de los recaudos anexados por la parte actora junto al libelo de demanda, en el folio 15 del expediente, corre inserta copia certificada del escrito de fecha 09 de septiembre de 1998, del ciudadano GUILLERMO SCHMIDMAJER, quien para esa fecha actuaba como presunto agraviado en un amparo constitucional que conoció este Tribunal, en el mismo deja constancia que "... desde hace aproximadamente ocho (8) años, la Junta de Condominio del año 1990, conjuntamente con la Administradora Habitacasa, C.A., me alquilaron un puesto de estacionamiento del área de visitantes, y ha sido ratificado este alquiler... Y también hace aproximadamente tres (3) años, por las anteriores Juntas, se me había adjudicado otro puesto de estacionamiento...", es decir, es aceptado por el demandado que existe un contrato de arrendamiento sobre los dos puestos de estacionamiento de visitantes que actualmente está ocupando en calidad de arrendador y que hoy en día es objeto de nulidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo innecesario

establecer con exactitud la fecha de inicio de la relación arrendaticia, pues lo esencial en este proceso, es la existencia y aceptación de esta relación, pues el objeto de esta controversia no versa sobre la resolución o cumplimiento de ninguna de las cláusulas contenidas en dicho contrato, ni si el mismo es determinado o indeterminado, solamente se solicita, como se dijo anteriormente, la nulidad del mismo. Por lo antes expuesto se desecha, la cuestión previa opuesta. Así se decide.

FONDO DE LA CONTROVERSIA

Estando el demandado en la oportunidad legal para dar contestación a la demanda, ocurrió ante el a-quo y de conformidad con el artículo 884, del Código de Procedimiento Civil, opuso cuestiones previas, no dando contestación en ese momento al fondo de la demanda y así expresamente lo manifestó cuando dijo "... no voy a dar contestación en este momento al fondo de la demanda".

Sobre este particular, es de observar, que en el punto previo del cuerpo de esta sentencia, se dejó expresa constancia que el procedimiento en el presente caso es el establecido en el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el cual ciertamente ordena dilucidar todas las controversias derivadas de una relación arrendaticia por el procedimiento breve, señalado en el Código de Procedimiento Civil, no obstante la misma Ley indica que se deberá sustanciar y sentenciar conforme a las disposiciones contenidas en ella, existiendo por tal motivo ciertas modificaciones y simplificaciones en dicho procedimiento, tal es así que el artículo 35 de la referida Ley, establece con claridad y sin confusión que alguna el procedimiento a seguir en la contestación a la demanda, al indicar:

"En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente toda las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva...". (subrayas del tribunal).

Por las razones de derecho anteriormente expuestas, no puede este Tribunal concluir cosa distinta a no ser que el demandado nunca presentó contestación de demanda. Siendo así, resulta aplicable al caso que ahora ocupa la atención de este Tribunal lo establecido en el artículo 362 del mencionado cuerpo legal que textualmente dice:

“Artículo 362:... si el demandado no diere contestación a la demanda dentro de los plazos indicados en este Código, se le tendrá por confeso en cuanto no sea contraria a derecho la petición del demandante, si nada probare que le favorezca...”. (Omissis).

De la norma transcrita se desprende que no basta, para que sea declarada la confesión ficta de la parte demandada, que ésta no de contestación a la demanda dentro de los plazos legalmente establecidos; es preciso, además, el cumplimiento concurrente de dos elementos adicionales, a saber: que la demanda intentada no sea contraria a derecho y que la parte demandada nada pruebe que le favorezca. Por consiguiente, debe este juzgador analizar si, en el presente caso, además del requisito ya cumplido de no contestación de la demanda, se cumplen los otros dos presupuestos mencionados para determinar si procede o no la declaratoria de confesión ficta.

El segundo de los señalados requisitos, esto es, que la petición del demandante no sea contraria a derecho, significa, de acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia que acoge este Tribunal, que la pretensión propuesta no esté prohibida por la ley, sino al contrario, amparada por ésta, indistintamente de su procedencia o no.

En el caso de estos autos acaece que la parte actora ha demandado a GUILLERMO SCHMIDMAJER, para que restituya en forma voluntaria el uso y posesión de los dos puestos de estacionamiento para visitantes a la comunidad de propietarios de las Residencias Viento Norte, que no son ni pueden ser objeto de arrendamiento por ser bienes comunes o en su defecto declare la nulidad del contrato verbal de arrendamiento existente entre el demandado y dicha comunidad por intermedio de la actora y al pago de las costas del presente juicio.

La petición del demandante, en los términos anteriormente señalados encuadra en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo 5 de la misma Ley. Por lo tanto, la petición del demandante en el presente juicio no va contra el derecho; todo lo contrario, está expresamente prevista en la ley y ha quedado plenamente demostrado por las pruebas aportadas por la parte actora, que los dos puestos de estacionamiento dados en arrendamiento al ciudadano GUILLERMO SCHMIDMAJER, son de visitantes, pues así se encuentra declarado en el Documento de Condominio de las Residencias Viento Norte, en su artículo 2.2., referente a “BIENES COMUNES”, y el cual corre inserto en este expediente a los folios 35 al 36, ambos inclusive, quedando de tal manera cumplido el segundo requisito de la confesión ficta. Así se declara.

La doctrina y la jurisprudencia han sido contestes en señalar que el demandado confeso puede presentar en el decurso de la estación probatoria, la contraprueba de los hechos alegados en el libelo de demanda, los cuales debían ser acreditados por el actor de no haberse producido la ficta confessio. Es decir, la confesión ficta en tanto presunción no es una prueba sino una directriz para el juez; invierte la carga probatoria en contra del demandado, quien debe probar únicamente que las afirmaciones y los hechos alegados en la demanda por el actor son contrarios a la verdad, sin poder deducir excepciones, defensas o nuevos hechos que solo podía alegar si hubiese contestado tempestivamente la demanda.

Aplicando lo expuesto al caso de estos autos se encuentra que la parte demandada contumaz, debió probar en el transcurso de este proceso y valiéndose de los medios probatorios legalmente permitidos, que eran falsos los hechos alegados por la parte actora en el libelo. No obstante, la parte demandada no promovió pruebas durante el proceso, vale decir, la parte demandada no trajo a los autos ningún elemento capaz de enervar la acción intentada en su contra o destruir la presunción de veracidad que ampara los hechos alegados por el demandante en el libelo, por cuyos motivos los alegatos invocados en la demanda, quedan plenamente admitidos y se tienen por ciertos y verdaderos, cumpliéndose de esa manera en el caso concreto con el tercero de los requisitos mencionados para que se declare la confesión ficta del demandado y sus efectos. Así se decide.

III DECISION

En este merito de todo cuanto antecede este Tribunal Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, ha decidido:

PRIMERO: declaras **SIN LUGAR** las cuestiones previas contenidas en los ordinales 3º y 6º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil promovida por la parte demandada;

SEGUNDO: declarar **CON LUGAR** la demanda de nulidad de contrato de arrendamiento interpuesta por HABITACASA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO Y OBRAS CIVILES, C.A., contra GUILLERMO SCHMIDMAJER, ambos ampliamente identificados en el encabezamiento de esta decisión;

TERCERO: como consecuencia de los anteriores pronunciamientos, declarar nulo el contrato de arrendamiento verbal que existe sobre los 2 puestos de estacionamiento destinados a visitantes existente entre la comunidad de propietarios de las Residencias Viento Norte y el ciudadano GUILLERMO SCHMIDMAJER, por intermedio de HABITACASA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO Y OBRAS CIVILES, C.A.;

CUARTO: condenar al demandado GUILLERMO SCHMIDMAJER a entregar los dos puestos de estacionamiento destinados a visitantes los cuales se encuentran ubicados: el primero de ellos, es el primero de los puestos localizado al lado izquierdo de la reja que desde la calle permite el acceso al nivel inferior del estacionamiento de vehículos, es decir, inmediatamente adyacente a la rampa vehicular que conduce al nivel superior del estacionamiento del edificio el segundo, es el puesto que ocupa el lugar central o lado derecho del acceso en cuestión, tal cual lo indica el croquis que acompaña a la demanda, completamente desocupados;

QUINTO: condenar en las costas del juicio a la parte demandada, por haber resultado totalmente vencida.

Publíquese, regístrese, notifíquese, déjese copia y en su oportunidad devuélvase al expediente al *a quo*.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho del Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción judicial del Área Metropolitana de Caracas. Caracas a los VEINTE (20) días del mes de ENERO de dos mil seis (2006). Años: 195° de la Independencia y 146° de la Federación.

EL JUEZ,

GERVIS A. TORREALBA.

LA SECRETARIA

JANETHE VEZGA C.

En la misma fecha, siendo las 08:32 horas se publicó y registró la anterior decisión.

LA SECRETARIA

Exp.: 26.003

GAT/JV.-