



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

MAGISTRADA PONENTE: CARMEN ZULETA DE MERCHÁN

El 2 de febrero de 2017, la ciudadana Adriana Vaamonde M., titular de la cédula de identidad N° 16.813.836, en su carácter de Directora Ejecutiva del **CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE CARACAS**, “*por instrucciones del Tribunal Arbitral, constituido por el árbitro único Dra. Irma Lovera De Sola*”, remitió copia certificada del laudo arbitral dictado el 15 de septiembre de 2016, “*en el caso MIRIAM JOSEFINA PACHECO CORTÉS contra CARMEN CÁRDENAS DE RODRÍGUEZ identificado con el N° CA01-A-2016-000005 según la nomenclatura llevada por este Centro de Arbitraje (...) en cumplimiento a lo establecido en los artículos 25.12 y 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia*”, en virtud de la desaplicación por control difuso del literal “j” del artículo 41 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, que prohíbe el arbitraje en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial.

El 6 de febrero de 2017 se dio cuenta en Sala del presente expediente y se designó Ponente al Magistrado Luis Fernando Damiani Bustillos.

El 8 de marzo de 2017, la abogada Teresa Borges García, en su carácter de coapoderada judicial de la ciudadana Miriam Josefina Pacheco Cortes, “[c]on la finalidad

de facilitar la comprensión del laudo y la desaplicación decidida en el Laudo (sic) remitido a esta Sala”, consignó escrito en el que transcribió “el contenido de la solicitud de arbitraje presentada en su día, en el cual se fundamento (sic) la desaplicación de la norma que se somete a consideración de esta Sala” y anexó copia simple del poder que acredita su representación.

El 18 de mayo de 2017, se reasignó la ponencia a la Magistrada Carmen Zuleta de Merchán, quien, con tal carácter, suscribe el presente fallo.

El 17 de octubre de 2017, la abogada Teresa Borges García, antes identificada, solicitó pronunciamiento.

El 10 de mayo de 2018, esta Sala se declaró competente para conocer y dictó auto para mejor proveer N° 347, publicado el 11 de ese mismo mes y año, en el que se declaró competente para conocer el presente asunto y le ordenó a la ciudadana Adriana Vaamonde Marcano, en su carácter de Directora Ejecutiva del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, que informara dentro de un lapso de cinco (5) días de despacho, a partir de su notificación, si contra el laudo arbitral del 15 de septiembre de 2016 inserto en el expediente distinguido con el alfanumérico CA01-A-2016-000005 en el que es parte demandante la ciudadana Miriam Josefina Pacheco Cortés y, parte demandada la ciudadana Carmen Cárdenas de Rodríguez, fue interpuesto el recurso de nulidad previsto en el artículo 76 del Reglamento General del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, y si el mismo se encuentra definitivamente firme, debiendo remitir copia certificada de las actas conducentes que así lo acrediten.

El 14 de mayo de 2018, la abogada Mónica Andrea Rodríguez Flores, Secretaria de esta Sala Constitucional dejó constancia de que en esa misma data estableció comunicación telefónica con la ciudadana Adriana Vaamonde Marcano, titular de la cédula de identidad N° 16.813.836, quien se identificó como Directora Ejecutiva del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, a fin de notificarle el contenido de la decisión N° 347, publicada por

esta Sala en fecha 11 de mayo de 2018, cuya copia certificada le envió vía correo electrónico junto con oficio N° 18-0317 de esa misma fecha.

El 22 de mayo de 2018, se recibió comunicación de fecha 14 de ese mismo mes y año, suscrita por la ciudadana Adriana Vaamonde Marcano, en la que acusó recibo de la mencionada decisión, e informó sobre lo requerido por esta Sala.

Realizada la lectura individual del expediente, esta Sala procede a pronunciarse respecto de la presente solicitud, previas las consideraciones siguientes:

I

DE LA DECISIÓN ARBITRAL CONTENTIVA DE LA DESAPLICACIÓN

El laudo arbitral en el que se desaplicó por control difuso de la constitucionalidad el artículo 41 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, es del siguiente tenor:

“Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas

Laudo Arbitral Exp. CA01-A-2016-000005

Demandante: Miriam Josefina Pacheco Cortés.

Apoderados: Teresa Borges García, Walther Elías García Suárez, Nora Rojas Jiménez, Carmen Carvalho, William Cuberos Sánchez.

Demandada: Carmen Cárdenas de Rodríguez.

Apoderados: No ha constituido apoderados.

Árbitro único: Irma Lovera de Sola.

Identificación de las partes, sus representantes y del árbitro.

Demandante: Miriam Josefina Pacheco Cortés, mayor de edad, domiciliada en Caracas, titular de la cédula de identidad V-2.932.389 (Rif. V-02932389-1).

Representantes: apoderados acreditados en autos: Teresa Borges García, Walther Elías García Suárez, Nora Rojas Jiménez, Carmen Carvalho, William Cuberos Sánchez, titulares de las cédulas de identidad V-5.969.579, V-16.357.899, V-10.878.273, V-17.124.167 y V-17.719.949, inscritos en el Inpreabogado Nos. 22.629, 117.211, 204.901, 130.993 y 211.925. Su domicilio procesal es: Av. Libertador, Multicentro Empresarial del Este, Torre Libertador, Núcleo ‘A’, 7° piso, Oficina 71-A, Municipio Chacao, Caracas. Teléfono y fax: 0212 2670055. Correo electrónico: borgesgar@gmail.com.

Demandada: Carmen Cárdenas de Rodríguez, mayor de edad, venezolana, titular de la cédula de identidad V-3.476.970, quien no ha dado respuesta a las notificaciones que se le han enviado, las cuales han sido remitidas al inmueble arrendado, conforme se pactó en el contrato de arrendamiento que constituye documento adjunto a la solicitud de arbitraje, el cual está situado en el Centro Comercial Buenaventura, Local M-14, ubicado en la Avenida Intercomunal Guarenas-Guatire, Municipio Zamora del Estado Miranda. Teléfono 0414 2449384.

Representante: No ha constituido apoderado.

Árbitro único: Irma Lovera de Sola, correo electrónico: irmalovera@gmail.com

Reglamento aplicable:

Según lo acordado entre las partes en la cláusula Vigésima Octava del contrato de arrendamiento adjunto a la solicitud de arbitraje, otorgado ante la Notaría Pública Octava del Municipio Baruta del Estado Miranda el 11 de marzo de 2013, bajo el N° 02, Tomo 20. Este procedimiento arbitral se ha regido por el Reglamento General del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas (RGCACC) vigente desde 2013, el cual puede ser consultado por internet, en la página web del CACC: www.arbitrajeccc.org de acuerdo con el artículo 77 y siguientes de dicho Reglamento, debido a su cuantía se ha tramitado de acuerdo con el procedimiento arbitral abreviado.

Narrativa:

En fecha 28 de abril de 2016, fue presentada ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas la solicitud de arbitraje por parte de la ciudadana Miriam Josefina Pacheco Cortés, representada por sus apoderados abogados Teresa Borges García, Walther Elías García Suárez, Nora Rojas Jiménez, Carmen Carvalho, William Cuberos Sánchez, contra la ciudadana Carmen Cárdenas de Rodríguez, basada en el contrato de arrendamiento suscrito ante la Notaría Pública Octava del Municipio Baruta del Estado Miranda el 11 de marzo de 2013, bajo el N° 02, Tomo 20 de los libros de autenticaciones, en relación con el local marcado como M-14 que forma parte del Centro Comercial Buenaventura, ubicado en la Avenida Intercomunal Guarenas-Guatire, Sector San Pedro, Municipio Zamora del Estado Miranda. La solicitante alegó que el plazo natural del contrato de arrendamiento había vencido el 28 de febrero de 2014, que la parte arrendataria disfrutó de la prórroga legal de dos años que según el artículo 26 de la Ley de Arrendamiento Comercial le correspondía por haber permanecido la relación arrendaticia durante seis años, y dicha prórroga, alegó la parte solicitante, venció el 28 de febrero de 2016, sin que la arrendataria haya desocupado y entregado el inmueble arrendado, y por lo tanto pretende la desocupación y entrega del mismo, así como algunas pretensiones accesorias como pagos de alquileres y de cláusula penal.

La parte solicitante señaló que la cláusula vigésima octava del contrato de alquiler contempla el compromiso arbitral y así la invocaron para dar inicio a este procedimiento.

El árbitro único fue designado el 6 de junio de 2016 (folio 75), aceptó el cargo quien suscribe como árbitro único el 10 del mismo mes y se constituyó el tribunal arbitral el día 16 (folio 104).

El acta de misión aparece fechada 7 de julio de 2016 (folio 110 a 115), pero se dio por aceptada por las partes, a pesar de haberse remitido y recibido su contenido pero no haber sido firmada por la parte demandada, el día 28 de junio de 2016 (folio 130) y a partir de la cual transcurrieron los lapsos establecidos en ella para la promoción de pruebas, admisión y evacuación de las mismas, que vencieron el 2 de agosto de 2016, sin que ninguna de las partes promoviera prueba alguna. Igualmente transcurrió el plazo concedido a ambas partes para presentar sus conclusiones escritas, lo cual tampoco hicieron y ese lapso venció el día 5 de agosto, y el 25 de agosto de 2016, se dictó el auto de cierre de la instrucción, y en tal virtud se abrió el plazo señalado en dicho auto para dictar laudo arbitral definitivo.

En el acta de misión se estableció que la legislación aplicable es la sustantiva venezolana y que sería un arbitraje de derecho, corresponde aplicar tanto el Código Civil vigente en cuanto se refiere al arrendamiento, como la Ley de Arbitraje Comercial y la Ley de Arrendamiento Inmobiliario para uso Comercial.

Cláusula arbitral y competencia del árbitro.

La parte arrendadora demandante invocó como fundamento para iniciar este proceso arbitral la cláusula vigésima octava incluida dentro del texto del contrato de arrendamiento del local comercial de autos, cuya desocupación por vencimiento del término de la contratación y de la prórroga legal fue pedida.

Dicha cláusula dice textualmente:

‘LA ARRENDADORA, LA INQUILINA, convienen expresamente en que todas las controversias no resueltas entre LA ARRENDADORA y/o LA INQUILINA y que se suscite en relación con la aplicación del presente contrato, a elección exclusiva de la ARRENDADORA, deberá ser resuelta definitivamente mediante arbitraje de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas, que se encuentre en vigencia para la fecha de la controversia, con tres árbitros de derecho nombrados de acuerdo con dicho Reglamento’.

Uno de los requisitos fundamentales de un contrato, y en este caso de la cláusula arbitral, es haber contado con el consentimiento de ambas partes, lo cual no ofrece dudas ya que el compromiso arbitral está incluido dentro del contrato de arrendamiento celebrado entre arrendadora y arrendataria y ha sido aquella, a través de apoderados, que dio inicio a este proceso arbitral fundamentándose en la cláusula ya citada.

En el presente caso, la cláusula vigésima octava del contrato de arrendamiento cuyo contenido se ha transcrito, establece que el dar inicio a un procedimiento arbitral depende de la decisión o ‘a elección exclusiva de LA ARRENDADORA...’, es decir, la parte arrendataria, según la letra de esa cláusula, en caso de tener alguna reclamación y disputa con la arrendadora debería acudir al Poder Judicial (sic), lo cual es su derecho. La arrendataria en principio no podría solicitar el arbitraje aun cuando en el encabezado de ella se dice que todas las controversias que se susciten en virtud del contrato de arrendamiento son pasibles de ser dilucidadas en arbitraje, salvo que la parte arrendadora se plegara a un eventual arbitraje iniciada por la arrendataria.

Ahora bien, durante todo el procedimiento arbitral tramitado en el presente expediente, la parte demandada, arrendataria, no ha comparecido a ninguno de los actos del proceso, no ha constituido apoderado ni ha dado respuesta en forma alguna a las múltiples comunicaciones que se le han hecho y que consta en el expediente que las ha recibido. Por lo tanto no ha manifestado su disconformidad en forma alguna con este procedimiento, no se ha hecho presente, por lo tanto no ha formulado alegatos en su defensa ni en rechazo al procedimiento.

La Ley de Arbitraje Comercial define en su artículo 5° en forma quizás redundante al señalar:

‘El acuerdo de arbitraje es un acuerdo por el cual las partes deciden someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una relación jurídica contractual o no

contractual. El acuerdo de arbitraje puede consistir en una cláusula incluida en un contrato, o en un acuerdo independiente...’.

Si aplicamos esta disposición legal a la cláusula arbitral de este contrato de arrendamiento, podemos concluir que las partes optaron por someter a arbitraje las controversias planteadas por la arrendadora, lo cual es válido en el contexto legal planteado y por lo tanto la cláusula es válida, el procedimiento se ha desarrollado conforme a la Ley de Arbitraje Comercial y el Reglamento General del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas y según lo pautado en el Acta de Misión ya señalada.

Por otra parte, la vigente Ley de Arrendamiento Inmobiliario para uso Comercial en el literal j de su artículo 41 dice textualmente:

‘En los inmuebles regidos por este Decreto ley queda taxativamente prohibido... j. El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia...’

Este tribunal arbitral considera que esa disposición contradice dos normas constitucionales de aplicación preferente, la cuales son: el artículo 253 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela que expresa:

‘La potestad de administrar justicia emana de los ciudadanos o ciudadanas y se imparte en nombre de la República por autoridad de la ley.

Corresponde a los órganos del Poder Judicial conocer de las causas y asuntos de su competencia mediante los procedimientos que determinen las leyes, y ejecutar o hacer ejecutar sus sentencias.

El sistema de justicia está constituido por el Tribunal Supremo de Justicia, los demás tribunales que determine la ley, el Ministerio Público, la Defensoría Pública, los órganos de investigación penal, los o las auxiliares y funcionarios o funcionarias de justicia, el sistema penitenciario, los medios alternativos de justicia, los ciudadanos y ciudadanas que participan en la administración de justicia conforme a la ley y los abogados autorizados o abogadas autorizadas para el ejercicio’.

Así como también el artículo 258 del mismo texto constitucional que dice:

‘La ley organizará la justicia de paz en las comunidades. Los jueces o juezas de paz serán elegidos o elegidas por votación universal, directa y secreta, conforme a la ley.

La ley promoverá el arbitraje, la conciliación, la mediación y cualesquiera otros medios alternativos para la solución de conflictos’.

El primero de los artículos citados atribuye a los ciudadanos la facultad de administrar justicia, a diferencia de la Constitución de la República de Venezuela de 1961 que contenida (sic) el monopolio de la justicia en manos del Estado. Por lo tanto son los ciudadanos quienes deben elegir cuál es el medio a través del cual dilucidarán sus conflictos, y el acudir al Poder Judicial es una opción y no una obligación del ciudadano. Por lo tanto legítimamente el ciudadano puede decidir acudir a uno de los medios alternativos de resolución de conflictos, y especialmente a la justicia arbitral sin que ello signifique violación de las atribuciones del Poder Judicial.

Por otra parte, el artículo 258 además de señalar el deber en que está el Poder Legislativo de estimular y propiciar la utilización de medios alternativos de resolución de conflictos, entre los cuales explícitamente menciona al arbitraje, lo

cual haría (y de (sic) lo ha hecho) mediante la discusión y promulgación de leyes que favorezcan estos medios, además la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en decisiones normativas ha establecido que ese exhorto contenido en el único aparte del artículo 258 de la Constitución no está dirigido exclusivamente al Poder Legislativo, sino en general a toda autoridad judicial o administrativa. Específicamente en sentencia 1067 de fecha 3 de noviembre de 2010 (conocida con –sic- sentencia Astivenca) la Sala Constitucional ha establecido claramente esta obligación de todo el Sistema de Justicia de volcarse al estímulo de los medios alternativos especialmente del arbitraje, en estos términos:

Artículo 258 (...)

‘La ley promoverá el arbitraje, la conciliación, la mediación y cualesquiera otros medios alternativos para la solución de conflictos’. (Subrayado de la Sala).

Al respecto, esta Sala ha señalado que *‘(...) la Constitución amplió el sistema de justicia para la inclusión de modos alternos al de la justicia ordinaria que ejerce el poder judicial, entre los que se encuentra el arbitraje. Esa ampliación implica, a no dudarlo, un desahogo de esa justicia ordinaria que está sobrecargada de asuntos pendientes de decisión, y propende al logro de una tutela jurisdiccional verdaderamente eficaz, célere y ajena a formalidades innecesarias (...). Así, a través de mecanismos alternos al del proceso judicial, se logra el fin del Derecho, como lo es la paz social, en perfecta conjunción con el Poder Judicial, que es el que mantiene el monopolio de la tutela coactiva de los derechos y, por ende, de la ejecución forzosa de la sentencia (...). A esa óptica objetiva de los medios alternativos de solución de conflictos, ha de añadirse su óptica subjetiva, en el sentido de que dichos medios con inclusión del arbitraje, en tanto integran el sistema de justicia, se vinculan con el derecho a la tutela jurisdiccional eficaz que recoge el artículo 26 de la Constitución. En otras palabras, puede decirse que el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional eficaz entraña un derecho fundamental a la posibilidad de empleo de los medios alternativos de resolución de conflictos, entre ellos, evidentemente, el arbitraje (...)*’ (Vid. Sentencia de esta Sala N° 192/08).

Por ello, el deber contenido en el artículo 258 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, no se agota o tiene como único destinatario al legislador (Asamblea Nacional), sino también al propio operador judicial (Poder Judicial), en orden a procurar y promover en la medida de lo posible la utilización de los medios alternativos de resolución de conflictos y adoptar las medidas judiciales necesarias para promover y reconocer la efectiva operatividad de los medios, lo cual implica que las acciones típicas de la jurisdicción constitucional, no sean los medios idóneos para el control de los procedimientos y actos que se generen con ocasión de la implementación de los medios alternativos de resolución de conflictos –Vid. Sentencia de esta Sala N° 1.541/08, publicada en la Gaceta Oficial N° 39.055 del 10 de noviembre de 2008.

Así se ha reconocido el carácter constitucional del arbitraje y que *“el imperativo constitucional de que la Ley promoverá el arbitraje (artículo 258) y la existencia de un derecho fundamental al arbitraje que está inserto en el derecho a la tutela jurisdiccional eficaz, lo que lleva a la Sala a la interpretación de la norma legal*

conforme al principio pro actione que, si se traduce al ámbito de los medios alternativos de resolución de conflictos, se concreta en el principio pro arbitraje” - Vid. Sentencia de esta Sala N° 192/08-; pero dejando a salvo que lo anterior, no significa la promoción de un sistema de sustitución de los remedios naturales de control sobre el arbitraje, por los mecanismos propios de la jurisdicción constitucional (por ejemplo la errónea sustitución del recurso de nulidad de un laudo arbitral, por un amparo constitucional que a todas luces resultaría inadmisibles a tenor de lo previsto en el artículo 6.5 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales).

También con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, han entrado en vigencia un conjunto de normas que evidencian la aceptación y tendencia del ordenamiento jurídico patrio por incluir y desarrollar al arbitraje como un medio eficaz para la resolución de conflictos. Incluso, ha sido tan generosa la labor legislativa para el desarrollo del *desideratum* constitucional (*ex* artículo 258), que se le ha incluido en materias que, tradicionalmente, ni el propio legislador había aceptado la posibilidad de implementar cualquier mecanismo alternativo para la resolución de conflictos.

A juicio de esta Sala, *‘al ampliar la Constitución el sistema de justicia con la inclusión de el arbitraje al de la función jurisdiccional ordinaria que ejerce el Poder Judicial, se replanteó el arquetipo del sistema de justicia, lo cual si bien implica un desahogo de la justicia ordinaria, comporta que el arbitraje no pueda ser considerado como una institución ajena al logro de una tutela jurisdiccional verdaderamente eficaz y, por lo tanto, excluye la posibilidad que el arbitraje y demás medios alternativos de resolución de conflictos sean calificados como instituciones excepcionales a la jurisdicción ejercida por el Poder Judicial. Con ello, en términos generales debe afirmarse que el derecho a someter a arbitraje la controversia, implica que la misma puede y debe ser objeto de arbitraje en los precisos términos y ámbitos que establece el ordenamiento jurídico vigente’ -Vid. Sentencia de esta Sala N° 1.541/08, publicada en la Gaceta Oficial N° 39.055 del 10 de noviembre de 2008-.*

Así, el arbitraje no se limita o se realiza con el imperativo constitucional de que la Ley promoverá el arbitraje (artículo 258), sino se materializa en *‘la existencia de un derecho fundamental al arbitraje que está inserto en el derecho a la tutela jurisdiccional eficaz’ -Vid. Sentencia de esta Sala N° 192/08-, lo cual se traduce en que la procedencia y validez del arbitraje, se verifica en la medida en que éste responda a los principios y límites que formal y materialmente el ordenamiento jurídico ha establecido al respecto -vgr. Procedencia del arbitraje, validez del laudo arbitral, entre otras-, por lo que el arbitraje trasciende el simple derecho individual de los particulares a someterse al mismo -en los términos de las normas de derecho comparado- y se erige como una garantía de éstos a someterse a un proceso (arbitral) accesible, imparcial, idóneo, transparente, autónomo, independiente, responsable, equitativo y sin dilaciones indebidas.*

De ello resulta pues, que en el contexto jurídico filosófico de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la *‘justicia arbitral’* no puede percibirse como un compartimiento estanco y diferenciado de la *‘justicia estatal’*, ya que ambas persiguen *‘por vías distintas pero complementarias, el mismo ideal de justicia’ - Cfr. OPPETIT, BRUNO. Teoría del Arbitraje. Legis, Colombia, 2006, p. 45-, con lo*

cual debe abandonarse toda concepción que reduzca -en términos generales- al arbitraje a un puro fenómeno contractual, a pesar que su origen sea fundamentalmente de tal naturaleza; ya que al ser el arbitraje parte de la función jurisdiccional, el árbitro se ve investido de la *jurisdictio* en los términos que ordenamiento jurídico establezca’.

Con fundamento en las dos normas constitucionales ya citadas, artículos 253 y 258, que consideran al arbitraje como parte integrante del Sistema de Justicia (sic), y en la sentencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia citada y en las otras decisiones de esa misma Sala cuyas menciones están contenidas en la cita antes incluida, consideramos que debe ser desaplicada la prohibición de ‘arbitraje privado’ contenida en el literal j del artículo 41 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, por ser contraria a normas constitucionales explícitas y la jurisprudencia emanada de la Sala Constitucional cuya función específica es la interpretación misma del texto constitucional. En consecuencia se desaplica dicha prohibición y se declara válida la cláusula arbitral y el procedimiento arbitral desarrollado en el presente caso.

Consideraciones para decidir el fondo de la controversia.

Establecida la validez de la cláusula arbitral y el correcto desarrollo del procedimiento arbitral, corresponde al árbitro analizar los alegatos y probanzas que constan en el expediente para emitir su decisión acerca del fondo de la controversia planteada.

La solicitante adjuntó como documentos fundamentales los siguientes documentos:

- a) Poder que acredita su representación.
- b) Contrato de arrendamiento suscrito ante la Notaría Pública Octava del Municipio Baruta del Estado Miranda el 11 de marzo de 2013, bajo el N° 02, Tomo 20 de los libros de autenticaciones, en relación con el local marcado como M-14 que forma parte del Centro Comercial Buenaventura, ubicado en la Avenida Intercomunal Guarenas-Guatire, Municipio Zamora del Estado Miranda, que contempla un plazo fijo de un año contados (sic) desde 1° de marzo de 2013 hasta el 28 de febrero de 2014.
- c) Contrato de arrendamiento sobre el mismo local comercial suscrito ante la Notaría mencionada el 26 de febrero de 2008, autenticado bajo el N° 26, Tomo 65.
- d) Documento de propiedad protocolizado en la Oficina Subalterna de Registro del Municipio Autónomo Zamora del Estado Miranda el 31 de marzo de 1997, bajo el N° 37, Protocolo Primero, Tomo 17 que acredita como propietaria a la arrendadora-demandante Miriam Josefina Pacheco, titular de la cédula de identidad N° V-2.932.389.
- e) Notificación realizada por la Notaría Pública Primera del Municipio Chacao del Estado Miranda el 11 de marzo de 2015, de cuyo contenido que (sic), en ausencia de la arrendataria Carmen Cárdenas de Rodríguez, titular de la cédula de identidad N° V-3.476.970, fue fijado en la puerta del local, quedó notificada de los siguientes particulares:
 - 1°) Que el contrato de arrendamiento venció el 28 de febrero de 2013.

2°) Que al vencer el contrato de alquiler y por cuanto la relación arrendaticia había durado seis años, se dio inicio a la prórroga legal que le correspondía de dos años que vencerían el 28 de febrero de 2016.

3°) Que durante el período de la prórroga legal no se le ajustaría el monto del alquiler mensual.

4°) Que a partir del 1° de marzo de 2016, la arrendataria no podría realizar pagos del canon de arrendamiento en la cuenta bancaria en que usualmente lo hacía por cuanto la misma será cerrada y que cualquier pago posterior a esa fecha no le será aceptado.

5°) Que la voluntad de la arrendadora es de dar por terminada la relación arrendaticia.

6°) Que durante la prórroga legal deberá cumplir todas las obligaciones contempladas en el contrato.

7°) Que cualquier notificación que la arrendataria desee realizar se indica que la misma será recibida en la oficina 71-A, Torre Libertador del Multicentro Empresarial del Este, situado en la Avenida Libertador, frente Sambil, Municipio Chacao del Estado Miranda.

Como quedó señalado, la parte arrendataria demandada, no compareció y por lo tanto tampoco aportó alegato ni documento alguno al proceso arbitral.

Con fundamento en los documentos autenticados y copia del documento público de propiedad del inmueble de autos, esta instancia arbitral concluye que:

- I. Efectivamente la relación arrendaticia entre la demandante, Miriam Josefina Pacheco y la demandada Carmen Cárdenas de Rodríguez, anteriormente identificadas, sobre el local comercial M-14, que forma parte del Centro Comercial Buenaventura, situado en la Avenida intercomunal Guarenas Guatire, Municipio Zamora del Estado Miranda, se inició el 1° de marzo de 2008 y tuvo una duración de seis años hasta la expiración natural del último de los contratos de alquiler del mismo inmueble, el 28 de febrero de 2014.
- II. Que a partir del 1° de marzo de 2014, se dio inicio a la prórroga legal de dos años que establecía el artículo 38 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios la cual fue sustituida por el (sic) nueva ley de Arrendamientos Inmobiliarios para Uso Comercial promulgada en 2014, en cuyo artículo 26 se concede esa misma prórroga legal de dos años a la arrendataria.
- III. Que transcurrido el plazo de la prórroga legal que venció el 28 de febrero de 2016, la arrendataria no desocupó ni entregó el local arrendado libre de bienes y personas y solvente.
- IV. Que en razón de ese incumplimiento, fue incoada la demanda arbitral basada en la cláusula vigésima octava del contrato referido, para exigir la desocupación y entrega del local desocupado.
- V. Adicionalmente la demandante solicitó el pago de CUATROCIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES (Bs. 450,00) por concepto de cláusula penal por cada día de retraso en la desocupación y entrega del local, durante cincuenta (50) días hasta el 20 de abril de 2016 y el mismo monto diario hasta la entrega definitiva del inmueble desocupado.
- VI. Asimismo solicitó la condenatoria en costas y honorarios de la parte demandada.

En consecuencia, este tribunal arbitral, fundamentado en todos los documentos aportados a los autos, los aprecia en su pleno valor probatorio y pasa a decidir lo siguiente sobre los puntos controvertidos:

DECISIÓN

PRIMERO: Declarar con lugar en todas sus partes la solicitud arbitral interpuesta por los apoderados de la demandante Miriam Josefina Pacheco.

SEGUNDO: Condenar a la parte demandada, Carmen Cárdenas de Rodríguez, anteriormente identificada, a desocupar y entregar a la arrendadora demandante el local comercial marcado M-14 que forma parte del Centro Comercial Buenaventura, ubicado en la Avenida Intercomunal Guarenas-Guatire, Municipio Zamora del Estado Miranda, libre de bienes y personas.

TERCERO: Condenar a la demandada a pagar, por concepto de cláusula penal de conformidad con el artículo 22, numeral 3 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario (sic), es decir, CUATROCIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES (Bs. 450,00) diarios desde el vencimiento de la prórroga legal el 28 de febrero de 2016, hasta la fecha de la publicación del laudo que son: 1 día del mes de febrero, 31 días del mes de marzo, 30 días del mes de abril, 31 días del mes de mayo, 30 días del mes de junio, 31 días del mes de julio, 31 días del mes de agosto y 14 días del mes de septiembre, para un total de 199 días a razón de CUATROCIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES (Bs. 450,00) diarios, cuyo monto a pagar por la parte demandada a la demandante suma OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES (Bs. 89.550,00).

CUARTO: condenar a la parte demandada a pagar la suma diaria de CUATROCIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES (Bs. 450,00) diarios por cada día adicional a los ya indicados que no haga entrega a la parte demandante del local objeto de este proceso arbitral.

QUINTO: Condenar en costas, tanto gastos administrativos como honorarios del árbitro, a la parte demandada por haber resultado totalmente vencida.

SEXTO: Una vez que quede firme el laudo arbitral dictado y publicado, y en virtud de la desaplicación del literal 'j' del artículo 41 de la ley de Arrendamiento Inmobiliario para uso comercial (sic), ordenada en esta decisión, se deberá enviar el presente laudo a la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia a fin de que proceda a la consulta prevista en el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil.

En el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, en la ciudad de Caracas, a los quince días del mes de Septiembre de 2016.

Árbitro único.

Irma Lovera de Sola”.

II

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Siendo la oportunidad para pronunciarse acerca de la conformidad a derecho de la desaplicación por control difuso del artículo 41, literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, en el

laudo arbitral del 15 de septiembre de 2016, expediente N° CA01-A-2016-000005 del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, esta Sala observa:

Una de las innovaciones y fortaleza de nuestro sistema de justicia constitucional fue el reconocimiento expreso que la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela hizo sobre el instituto de control de la constitucionalidad de las leyes y actos jurídicos que compete a todos los jueces, para la garantía de la supremacía constitucional, que se conoce como control difuso.

En efecto, la fuente del control difuso en nuestro país antes de la Constitución vigente, se encuentra en el artículo 20 del Código de Procedimiento Civil y es, por primera vez, en la Constitución de 1999 cuando fue preceptuado en la Carta Magna o *Norma Normarum*.

En lo que respecta al control difuso de la constitucionalidad y la consecuencial revisión de esos fallos, por parte de esta Sala Constitucional, los artículos 334 y 336.10 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, establecen:

“Artículo 334. Todos los jueces o juezas de la República en el ámbito de sus competencias y conforme a lo previsto en esta Constitución y en la ley, están en la obligación de asegurar la integridad de esta Constitución.

En casos de incompatibilidad entre esta Constitución y una ley y otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales correspondiendo a los tribunales en cualquier causa, aún de oficio, decidir lo conducente.

Corresponde exclusivamente a la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia como jurisdicción constitucional, declarar la nulidad de las leyes y demás actos de los órganos que ejercen el Poder Público dictados en ejecución directa e inmediata de la Constitución o que tengan rango de ley, cuando colidan con aquella.

Artículo 336. Son atribuciones de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia:

10. Revisar las sentencias definitivamente firmes de amparo constitucional y de control de constitucionalidad de las leyes o normas jurídicas dictadas por los Tribunales de la República, en los términos establecidos en la Ley Orgánica respectiva”.

Sobre la base de las disposiciones constitucionales mencionadas, esta Sala delimitó jurisprudencialmente el desarrollo fundamental del mecanismo de control de las sentencias que ejerzan el control difuso de constitucionalidad, como un modo revisor de esas decisiones que han aplicado el carácter inmanente de la norma fundamental para desaplicar disposiciones inferiores integrantes del ordenamiento jurídico. Así, en decisión n.º 1400 del 8 de agosto de 2001, se asentó que “...*el juez constitucional debe hacer saber al Tribunal Supremo de Justicia sobre la decisión adoptada, a los efectos del ejercicio de la revisión discrecional atribuida a la Sala Constitucional, conforme lo disponen los artículos 335 y 336.10 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.*”

De allí que el juez que desaplique una norma legal o sub-legal, por considerarla inconstitucional, está obligado a remitir copia certificada de la sentencia definitivamente firme y del auto que verifica dicha cualidad, a fin de que esta Sala proceda a la revisión de la misma, para hacer más eficaz el resguardo de la incolumidad constitucional; en caso contrario, el control difuso no tendría sino un efecto práctico sólo en el caso concreto, en detrimento del orden constitucional, pues el canal de conexión con el control concentrado -que tiene efectos *erga omnes*- estaría condicionando a la eventual solicitud de revisión de la persona legitimada por ante la Sala, lo que desde luego minimiza la potencialidad de los instrumentos emanados de ésta, que es el carácter vinculante de sus decisiones y la facultad de revisar ese tipo de sentencias por mandato constitucional (vid. Sentencia de la Sala n.º 1.998 del 22 de julio de 2003, caso: “*Bernabé García*”).

Ha sido la jurisprudencia constitucional, basándose en el carácter operativo de las normas constitucionales, la que devino en la implementación del mecanismo por el cual se fundó un control de revisión sobre las sentencias que ejerzan el control difuso, como medio de supervisión por parte de la Sala, garante de asegurar frente a esas decisiones, definitivamente firmes, que las desaplicaciones obedezcan realmente a un proteccionismo constitucional. Sobre el particular, en sentencia n.º 3126/2004, se asentó la finalidad de esta modalidad de revisión:

“...la Sala fue clara sobre el particular: los fallos de desaplicación de normas, que sean definitivamente firmes, son revisables a través del mecanismo extraordinario que prevé el número 10 del artículo 336 de la Constitución, caso en el que la discrecionalidad de que goza la Sala para

aceptar la solicitud no es la misma que la existente en el supuesto de los fallos definitivamente firmes de amparo.

Precisamente la relevancia del análisis de los fallos por los que se ejerció el control difuso, y que obliga a efectuar distingos respecto de los fallos de amparo, obliga a los jueces desaplicantes a remitir la decisión a la Sala, a fin de que no haya caso que escape al control que ésta debe efectuar.

La Sala reitera que la razón que lo justifica es la necesidad de lograr ‘mayor eficacia de la conexión entre el control concentrado, que corresponde a esta Sala, y el control difuso, que corresponde a todos los jueces de la República’, pues de esa manera se obtendrá ‘una mayor protección del texto constitucional y se evitará la aplicación general de normas inconstitucionales o la desaplicación de normas ajustadas a la Constitución en claro perjuicio para la seguridad jurídica y el orden público constitucional’.

...omissis...

Esta Sala sólo conoce, por mandato constitucional y legal, de la revisión de fallos definitivamente firmes. Cualquier fallo en el que efectivamente se haya ejercido el control difuso, remitido sin la firmeza requerida escapa de la revisión de la Sala, pues es objeto de los recursos a que haya lugar ante los órganos jurisdiccionales que corresponda. Para la determinación de la firmeza del fallo, la Sala ordena, a partir de la fecha de publicación del presente fallo, que la remisión la efectúe, con la mención debida a ese carácter, el órgano judicial que quede encargado del archivo del expediente de manera definitiva, único que puede dar fe de que ya contra la decisión no procede recurso alguno; bien porque ya fueron ejercidos los existentes o precluyeron los lapsos para ello. En otros términos, el control de esta Sala se realizará respecto de aquellos fallos en los que efectivamente se haga un pronunciamiento definitivamente firme sobre la desaplicación de una norma por control difuso, independientemente de que el juez de alzada confirme o no el fallo que sobre esta materia dicte el tribunal de la primera instancia”.

Precisamente, ha sido la posición de esta Sala Constitucional la que permitió estatuir normativamente en el vigente artículo 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, la revisión como mecanismo de supervisión, sobre las sentencias definitivamente firmes que apliquen el control difuso de constitucionalidad:

“**Artículo 33.** Cuando cualquiera de las Salas del Tribunal Supremo de Justicia y los demás tribunales de la República ejerzan el control difuso de la constitucionalidad, deberán informar a la Sala Constitucional sobre los fundamentos y alcance de la desaplicación que sea adoptada, para que ésta proceda a efectuar un examen abstracto sobre la constitucionalidad de la norma en cuestión. A tal efecto, deberá remitir copia certificada de la sentencia definitivamente firme”.

Por otra parte, la Sala en sentencia N° 833 del 25 de mayo de 2001, caso Instituto Autónomo Policía Municipal de Chacao, estableció con carácter vinculante cuando funciona el control difuso de la constitucionalidad y al respecto sostuvo que:

“...Debe esta Sala, con miras a unificar la interpretación sobre el artículo 334 de la vigente Constitución, y con carácter vinculante, señalar en qué consiste el control difuso, y en qué consiste el control concentrado de la Constitución.

El artículo 334 de la Constitución, reza: (...omissis...).

Consecuencia de dicha norma es que corresponde a todos los jueces **(incluso los de la jurisdicción alternativa)** asegurar la integridad de la Constitución, lo cual adelantan mediante el llamado control difuso. Dicho control se ejerce cuando en una causa de cualquier clase que está conociendo el juez, éste reconoce que una norma jurídica de cualquier categoría (legal, sublegal), que es incompatible con la Constitución. Caso en que el juez del proceso, actuando a instancia de parte o de oficio, la desaplica (la suspende) para el caso concreto que está conociendo, dejando sin efecto la norma en dicha causa (y sólo en relación a ella), haciendo prevalecer la norma constitucional que la contraría. Por lo tanto, el juez que ejerce el control difuso, no anula la norma inconstitucional, haciendo una declaratoria de carácter general o particular en ese sentido, sino que se limita a desaplicarla en el caso concreto en el que consideró que los artículos de la ley invocada, o hasta la propia ley, coliden con la Constitución. (omissis...).

Conforme al artículo 334 aludido, el control difuso sólo lo efectúa el juez sobre normas (lo que a juicio de esta Sala incluye las contractuales) y no sobre actos de los órganos que ejercen el poder público, así ellos se dicten en ejecución directa e inmediata de la Constitución. No debe confundirse el control difuso, destinado a desaplicar normas jurídicas, con el poder que tiene cualquier juez como garante de la integridad de la Constitución, de anular los actos procesales que atenten contra ella o sus principios, ya que en estos casos, el juzgador cumple con la obligación de aplicar la ley, cuya base es la Constitución. Distinta es la situación del juez que desaplica una norma porque ella colide con la Constitución, caso en que la confrontación entre ambos dispositivos (el constitucional y el legal) debe ser clara y precisa. Esto último, conlleva a la pregunta ¿si en ejercicio del control difuso un juez puede interpretar los principios constitucionales, y en base a ellos, suspender la aplicación de una norma?. Fuera de la Sala Constitucional, debido a las facultades que le otorga el artículo 335 de la Constitución vigente, con su carácter de máximo y última intérprete de la Constitución y unificador de su interpretación y aplicación, no pueden los jueces desaplicar o inaplicar normas, fundándose en principios constitucionales o interpretaciones **motu proprio** que de ellas hagan, ya

que el artículo 334 comentado no expresa que según los principios constitucionales, se adelante tal control difuso. Esta es función de los jueces que ejercen el control concentrado, con una modalidad para el derecho venezolano, cual es que sólo la interpretación constitucional que jurisdiccionalmente haga esta Sala, es vinculante para cualquier juez, así esté autorizado para realizar control concentrado. Ahora bien, el juez al aplicar el derecho adjetivo, debe hacerlo ceñido a la Constitución, adaptándose en sus actuaciones a lo constitucional, y por ello sin que se trate de un control difuso, sino de aplicación de la ley, puede anular los actos procesales que contraríen a la Constitución, y sus principios. Este actuar amoldado a la Constitución es parte de su obligación de asegurar la integridad constitucional y, dentro de la misma, el juez debe rechazar en su actividad todo lo que choque con la Constitución. Conforme a lo expuesto, la defensa y protección de los derechos fundamentales corresponde a todos los jueces, los que los ejercen desde diversas perspectivas: mediante el control difuso y, otros, mediante el control concentrado; pero todo este control corresponde exclusivamente a actos netamente jurisdiccionales, sin que otros órganos del Poder Público, ni siquiera en la materia llamada cuasi-jurisdiccional, puedan llevarlo a cabo. El artículo 334 constitucional es determinante al respecto. A diferencia de otros países (donde existen tribunales constitucionales) en Venezuela, -siendo parte del Poder Judicial- se encuentra la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, a la cual corresponde la jurisdicción constitucional, pero tal jurisdicción no tiene una cobertura total en el control concentrado. El artículo 334 de la Constitución, crea la jurisdicción constitucional, la cual corresponde a la Sala Constitucional...”.

En cuanto a los requisitos que deben estar presentes para aplicar el control difuso, esta Sala en sentencia N° 1.696/2005, caso: Rosa Luisa Mémoli Bruno y otro, estableció:

“Conforme al artículo 334 constitucional, todos los jueces de la República en el ámbito de sus competencias, ejercen el control difuso de la Constitución, siendo este control exclusivamente el resultado de actos jurisdiccionales dictados en algunas causas.

En casos de incompatibilidad entre la Constitución y una ley u otra norma jurídica, prevalecen las disposiciones constitucionales, o como lo expresa el artículo 20 del Código de Procedimiento Civil, cuando la ley vigente, cuya aplicación se pida, colidiere con alguna disposición constitucional, los jueces aplicaran ésta con preferencia. En esta desaplicación de una norma por colidir o ser incompatible con la Constitución, consiste el control difuso.

Para que dicho control se aplique, es necesario:

- 1) Que exista una causa, lo que equivale a un proceso contencioso.
- 2) Que una de las partes pida la aplicación de una norma.

- 3) Que dicha norma colida con alguna disposición constitucional, lo que indica que debe tratarse de una contradicción objetiva (de texto); o que la ley resulte incompatible con la Constitución, incompatibilidad que se refiere a los principios constitucionales recogidos expresamente en la Carta Fundamental.
- 4) Que el juez se vea en la necesidad de aplicar la norma que considera colide con la Constitución, ya que esa es la ley que regirá el caso. En consecuencia, si el juez a su arbitrio puede inaplicar la ley, ya que considera que el supuesto de hecho de la norma no ha sido probado, o que el caso puede ser resuelto mediante la invocación de otra disposición, no tiene razón alguna para practicar control difuso alguno.
- 5) Que quien lo adelante sea un juez, así ejerza la jurisdicción alternativa, dentro de un proceso donde se pide la aplicación de la ley o norma cuestionada.
- 6) Que el juez no anule la norma sometida al control, sino que la inaplique en el caso concreto.

Ejercido el control difuso, su efecto es que, para el caso concreto, sólo con respecto a éste, no se aplica la disposición”.

Sin duda, nuestro sistema de Justicia Constitucional es sólido y bien engranado, por cuanto está dispuesto que todas las eventuales desaplicaciones de leyes o normas jurídicas que, de manera concreta, accidental e incidental, ejecute un juez, deba remitirse a esta Sala Constitucional cuando tal veredicto esté definitivamente firme, en razón de que esta Sala es la última intérprete y garante de la Constitución y, por ello, es la competente para el pronunciamiento definitivo sobre la conformidad a derecho del acto decisorio de desaplicación (Vid. Sentencia N° 19/2.009, caso: Nicola Cicenía Belina y otro).

Ahora bien, con la entrada en vigencia de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, se incluyó en el sistema de administración de justicia a los medios alternativos de resolución de conflictos, y se exhortó su desarrollo a través de la ley, lo que a juicio de esta Sala, se materializa con el ejercicio de la iniciativa legislativa, la cual ha de procurar el desarrollo y eficacia del arbitraje, la conciliación, la mediación y demás medios alternativos de solución de conflictos.

Sobre este particular, los artículos 253 y 258 de la Constitución establecen lo siguiente:

“Artículo 253. (...) El sistema de justicia está constituido por el Tribunal Supremo de Justicia, los demás tribunales que determine la ley, el Ministerio

Público, la Defensoría Pública, los órganos de investigación penal, los o las auxiliares y funcionarios o funcionarias de justicia, el sistema penitenciario, los medios alternativos de justicia, los ciudadanos o ciudadanas que participan en la administración de justicia conforme a la ley y los abogados autorizados o abogadas autorizadas para el ejercicio” (Subrayado y resaltado de la Sala).

Artículo 258. (...)

La ley promoverá el arbitraje, la conciliación, la mediación y cualesquiera otros medios alternativos para la solución de conflictos (...)” (Subrayado y resaltado de la Sala).

Al respecto, esta Sala ha señalado que:

“(...) la Constitución amplió el sistema de justicia para la inclusión de modos alternos al de la justicia ordinaria que ejerce el poder judicial, entre los que se encuentra el arbitraje. Esa ampliación implica, a no dudarlo, un desahogo de esa justicia ordinaria que está sobrecargada de asuntos pendientes de decisión, y propende al logro de una tutela jurisdiccional verdaderamente eficaz, célere y ajena a formalidades innecesarias (...). Así, a través de mecanismos alternos al del proceso judicial, se logra el fin del Derecho, como lo es la paz social, en perfecta conjunción con el Poder Judicial, que es el que mantiene el monopolio de la tutela coactiva de los derechos y, por ende, de la ejecución forzosa de la sentencia (...). A esa óptica objetiva de los medios alternativos de solución de conflictos, ha de añadirse su óptica subjetiva, en el sentido de que dichos medios con inclusión del arbitraje, en tanto integran el sistema de justicia, se vinculan con el derecho a la tutela jurisdiccional eficaz que recoge el artículo 26 de la Constitución. En otras palabras, puede decirse que el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional eficaz entraña un derecho fundamental a la posibilidad de empleo de los medios alternativos de resolución de conflictos, entre ellos, evidentemente, el arbitraje (...)” (Vid. Sentencia de esta Sala N° 198/08).

El arbitraje colabora entonces con el Poder Judicial en tanto que ofrece la posibilidad de desahogar el sistema de justicia de las múltiples causas de las cuales le toca conocer; y los árbitros, a su vez, necesitan de los jueces ordinarios para que estos revistan de *imperium* a las decisiones de aquellos. En tal sentido, está claro que la administración de justicia mejorará si esta relación se optimiza.

Al igual que ocurre en el Poder Judicial, a través del arbitraje se imparte justicia. La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela encarga a la ley la regulación del arbitraje y le impone al mismo tiempo el deber de promoverlo. Podría sostenerse que se

trata de un imperativo categórico a través del cual se debe procurar y asegurar que los interesados tengan la posibilidad, la opción, de acudir a la jurisdicción arbitral (alternativa) y no a la jurisdicción ordinaria (judicial), a fin de dirimir sus controversias de cualquier índole, pues el artículo 258 constitucional no hace diferencias al respecto.

Según el Diccionario de la lengua española, Edición del Tricentenario, Actualización 2017, Madrid, la palabra “*Promover, del lat. promovere*” significa o se traduce en “*Impulsar el desarrollo o la realización de algo*”. De tal forma que todos los órganos del Poder Público a los que de alguna u otra forma les competa la elaboración de leyes deben procurar que las normas incluidas en las mismas favorezcan o sean proclives a la admisión del arbitraje y que sólo *in extremis* se disponga su prohibición o rechazo.

Lo anterior tiene sentido porque el arbitraje y el resto de los medios alternativos de resolución de conflictos, en tanto envuelven el ejercicio de actividad jurisdiccional, no se limitan o se realizan con el imperativo constitucional de que la Ley promoverá el arbitraje (artículo 258), sino se materializan en “(...) *la existencia de un derecho fundamental al arbitraje que está inserto en el derecho a la tutela jurisdiccional eficaz (...)*” (Vid. Sentencia de esta Sala N° 198/08), lo cual se traduce en que la procedencia y validez de los medios alternativos de resolución de conflictos y, en particular del arbitraje, se verifica en la medida en que éstos respondan a los principios y límites que formal y materialmente el ordenamiento jurídico ha establecido al respecto -vgr. Procedencia del arbitraje, validez del laudo arbitral, entre otras-, por lo que el arbitraje trasciende el simple derecho individual de los particulares a someterse al mismo -en los términos de las normas de derecho comparado- y se erige como una garantía de éstos a someterse a un proceso (arbitral) accesible, imparcial, idóneo, transparente, autónomo, independiente, responsable, equitativo y sin dilaciones indebidas.

De tal forma que el arbitraje es un derecho fundamental de rango constitucional. Se trata del tema del derecho de acceso a la justicia, de acceso a los órganos del sistema nacional de justicia y a la tutela judicial efectiva, previstos en los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Reclamar y recibir justicia, es entonces un derecho inherente a la persona, de allí que se imponga su reconocimiento constitucional, aún a falta de disposición que expresamente lo estatuya. En consecuencia, cualquier acto violatorio de ese derecho es nulo de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (Cfr. Arbitraje y Constitución: El Arbitraje como Derecho Fundamental. Eugenio Hernández Bretón, en Arbitraje Comercial Interno e Internacional. Reflexiones teóricas y experiencias prácticas, Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Comité Venezolano de Arbitraje, Caracas 2005, p. 30 y 33).

Es por ello que toda disposición normativa en materia de arbitraje debe ser interpretada de forma tal que se estimule el desarrollo del mismo como medio alternativo de resolución de conflictos, es decir que se haga efectiva su realización. Se trata de materializar el principio de interpretación conforme a la Constitución (*ex* artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela). Si ello resulta imposible, entonces la disposición en cuestión será inconstitucional.

En este sentido, ha de considerarse que aún cuando los tribunales arbitrales no forman parte del poder judicial, la actividad que desarrollan los árbitros es auténtica función jurisdiccional, dirimente de conflictos intersubjetivos de intereses mediante una decisión obligatoria denominada laudo, que pone fin a la disputa surgida entre las partes con todos los efectos de la cosa juzgada.

La definición más técnica dada por la doctrina considera al arbitraje como *“una función de tipo jurisdiccional, a cargo de jueces, que las partes eligen en forma privada y a cuya decisión se someten y aceptan como obligatoria y la ley le confiere la autoridad de cosa juzgada y ejecutoriedad propia de las decisiones de los órganos jurisdiccionales”* (NAVARRINE, Susana Camila. ASOREY, Rubén. *“Arbitraje”*. La Ley. Buenos Aires. 1992).

Para la doctrina *“el arbitraje es función jurisdiccional porque los árbitros, al resolver el conflicto, declaran el derecho que asiste a la parte cuyas pretensiones amparan*

y por que el laudo, que resume la función arbitral, constituye un acto jurisdiccional” (VIDAL RAMÍREZ, Fernando. “Manual de Derecho Arbitral”. Gaceta Jurídica. Lima. 2009. Cap 8.).

Esta misma tesis es acogida por el Tribunal Constitucional Español, el cual considera que “*el árbitro que zanja una controversia mediante un laudo de Derecho, actúa en ejercicio de una potestad de iuris dictio, pues el arbitraje es un equivalente jurisdiccional mediante el cual las partes pueden obtener los mismos objetivos que con la jurisdicción civil, esto es, una decisión que ponga fin al conflicto con todos los efectos de la cosa juzgada. Su declaración de los derechos y obligaciones recíprocas de las partes se encuentra revestida de auctoritas, por imperativo de la ley; y sólo carece del imperium necesario para ejecutar forzosamente su decisión, que la ley vigente reserva a los tribunales civiles*” (Tribunal Constitucional Español, auto del 28/10/1993, Rev. Actualidad Jurídica Aranzadi, N° 126).

De modo que cuando en nuestro ordenamiento jurídico y más concretamente el artículo 336, numeral 10, de la Constitución le atribuye a la Sala Constitucional la potestad de “*revisar las sentencias definitivamente firmes de amparo constitucional y de control de constitucionalidad de leyes o normas jurídicas dictadas por los Tribunales de la República, en los términos establecidos por la Ley Orgánica respectiva*”, debe interpretarse que ello comprende también la revisión de aquellos laudos arbitrales definitivamente firmes en los que se hubiere desaplicado por control difuso alguna norma jurídica.

De allí que los árbitros tengan la obligación de privilegiar la vigencia del Texto Fundamental, sobre cualquier otra disposición cuya aplicación pudiera lesionar su supremacía, lo que incluye, claro está, el deber de ceñirse a los criterios vinculantes sentados por esta Sala, tal como ocurrió en el presente caso, respecto de las sentencias números 192/2008; 1.541/2008 y 1.067/2010.

Significa entonces, que los árbitros deben encauzar su actividad dentro del marco de la *norma normarum*, independientemente de que esa adecuación se dé o no dentro de un

proceso judicial, pues, toda aplicación de la ley debe ser conforme a la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, a fin de garantizar la supremacía constitucional prevista en su artículo 7 y al mismo tiempo, evitar eventuales lesiones a los derechos fundamentales.

A modo de conclusión, resulta de aplicación extensiva a los árbitros el deber que tienen los jueces de asegurar la integridad de la Constitución en el ámbito de sus competencias y conforme a lo previsto en nuestra Carta Magna y en la ley, mediante el ejercicio del control difuso siempre que consideren que una norma jurídica de cualquier categoría (legal, sublegal), colidiere o es incompatible con alguna disposición constitucional, debiendo aplicar ésta con preferencia (*ex* artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela).

Es por ello que los laudos arbitrales definitivamente firmes contentivos de alguna desaplicación por control difuso han de ser sometidos a la consulta obligatoria a que se refiere el artículo 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia (Vid. Sentencia de esta Sala N° 347/2018).

Ello así, en el caso de autos con ocasión de determinar si el laudo arbitral contentivo de la desaplicación por control difuso que se examina se encuentra definitivamente firme, la Sala requirió información al Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, respecto a si contra el mencionado laudo se había ejercido recurso de nulidad, ante lo cual, mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2018, suscrita por la ciudadana Adriana Vaamonde M., Directora Ejecutiva del mismo, señaló:

“Que, hasta la presente fecha, el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas (CACC) no ha recibido notificación alguna de que se haya interpuesto un recurso de nulidad en los términos previstos en el artículo 76 del Reglamento General del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas (RGCACC), en concordancia con el artículo 43 de la Ley de Arbitraje Comercial (LAC), en contra del Laudo Arbitral (sic) dictado por el Tribunal Arbitral constituido por la árbitro único Dra. Irma Lovera De Sola de fecha 15 de septiembre de 2016, en el Expediente signado bajo el Nro. CA01-A-2016-000005, según la nomenclatura llevada por el CACC”.

De donde se deduce que, el laudo arbitral en el que se desaplicó por control difuso el artículo 41, literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, se encuentra definitivamente firme, siendo posible el examen abstracto sobre la constitucionalidad de la norma desaplicada, la cual es del siguiente tenor:

“Artículo 41

En los inmuebles regidos por este Decreto Ley queda taxativamente prohibido:

(...Omissis...)

j. El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia”.

De la transcripción del laudo arbitral que se examina en el capítulo correspondiente, constata esta Sala que para declarar la validez de la cláusula compromisoria contenida en el contrato de arrendamiento de un local comercial suscrito entre la parte demandante Miriam Josefina Pacheco Cortés y la parte demandada Carmen Cárdenas de Rodríguez, así como para justificar la competencia del árbitro y la validez del procedimiento arbitral en sí mismo, se le dio preferencia a lo dispuesto en los artículos 253 y 258 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y, a los criterios jurisprudenciales sentados en algunas decisiones que ha dictado esta Sala Constitucional en materia de arbitraje (192/2008; 1.541/2008 y 1.067/2010), frente a la norma que prohíbe el mismo para dilucidar controversias surgidas con motivo de relaciones arrendaticias que tienen por objeto locales comerciales, prevista en artículo 41, literal “j”, de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, por considerar que esta última es contraria a dichas disposiciones constitucionales y a lo sostenido por esta Sala en las sentencias allí citadas.

En tal virtud, resulta forzoso traer a colación lo sostenido en sentencia N° 1.541/08 (publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.055 del 10 de noviembre de 2008) en la que se dejó claro que la inserción del arbitraje dentro del sistema de justicia, puso fin a la aparente contradicción que desde el punto de vista doctrinal y jurisprudencial se generó entre arbitraje, orden público, normas imperativas y el

principio tuitivo o protector de la legislación especial en áreas "*sensibles*" como laboral, **arrendamiento**, consumo, operaciones inmobiliarias, entre otras; en la medida que:

“Cuando el legislador determina que conforme al principio tuitivo, una materia debe estar regida por el orden público, **no deben excluirse per se a los medios alternativos para la resolución de conflictos y, entre ellos, al arbitraje, ya que la declaratoria de orden público por parte del legislador de una determinada materia lo que comporta es la imposibilidad de que las partes puedan relajar o mitigar las debidas cautelas o protecciones en cabeza del débil jurídico, las cuales son de naturaleza sustantiva;** siendo, por el contrario que la libre y consensuada estipulación de optar por un medio alternativo -vgr. Arbitraje, mediación, conciliación, entre otras-, en directa e inmediata ejecución de la autonomía de la voluntad de las partes es de exclusiva naturaleza adjetiva.

Por ello, ya que el orden público afecta o incide en la esencia sustantiva de las relaciones jurídicas, conlleva a que sea la ley especial y no otra la norma de fondo la que deban aplicar los árbitros, en tanto **los medios alternativos de resolución de conflictos al constituirse en parte del sistema de justicia no pueden desconocer disposiciones sustantivas especiales de orden público**, al igual que no podrían quebrantarse por parte del Poder Judicial.

La estipulación en un contrato de cualquier medio alternativo para la resolución de controversias, no supone entonces renuncia alguna a las protecciones, derechos o garantías establecidas en la legislación especial, porque tales medios deben aplicarla preferentemente, lo cual en forma alguna permite afirmar la anulación del ejercicio de competencias administrativas en materia de policía administrativa, conforme al estatuto atributivo de específicas potestades en determinada materia -vgr. En materia de bancos, seguros, valores y competencia a las respectivas Superintendencias o en materia de arrendamiento a las Direcciones de Inquilinato-, sino por el contrario, es admitir que en el ordenamiento jurídico vigente el hecho que se haya pactado un arbitraje no altera el régimen protector o de derecho público aplicable a cada área, en tanto la misma se constituye en la elección de un medio distinto a la vía judicial, al momento de una pretensión pecuniaria entre las partes.

(...Omissis...)

Inclusive, todo lo anterior (que luce abstracto y general) resultará fácilmente comprobable con el examen o test que se haga -en cada caso- de la medida o extensión del propio juez ordinario; en otras palabras, para conocer si algún tópico de cierta relación jurídica es susceptible de arbitraje o no, bastará con discernir si allí puede llegar también el conocimiento de un juez, pues si es así, no habrá duda de que también es arbitrable por mandato de la voluntad de las partes. **Esto, en contraposición al ámbito exclusivamente reservado al conocimiento de una autoridad administrativa, en donde no pueden llegar los árbitros, como tampoco el juez. (Vgr. En materia arrendaticia ni los**

jueces ni los árbitros pueden fijar los cánones máximos a cobrar en los inmuebles sujetos a regulación de alquileres; pero los primeros sí pueden conocer (tanto el juez como los árbitros) de cualquiera de las pretensiones a que se refiere el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; también en materia de consumo, ni los jueces ni los árbitros pueden imponer multas por ‘remarcaje’ de precios, pero sí pueden conocer de pretensiones de contenido pecuniario entre un comprador, consumidor o usuario contra un fabricante, expendedor o prestador; también en el ámbito laboral, ni los jueces ni los árbitros pueden negar o inscribir a un Sindicato, pero sí pueden resolver las pretensiones que se intenten sobre la interpretación o cumplimiento de una convención colectiva) (Resaltado añadido).

Así, visto que el mandamiento constitucional a que se refiere el artículo 258 impone el desarrollo, promoción y sana operatividad de los medios alternativos para la resolución de conflictos en el foro venezolano (que compele tanto al legislador como al operador judicial), **toda norma legal o interpretación judicial que lo contraría debe considerarse reñida al texto fundamental y, por tanto, inconstitucional.** Así se declara”. (Resaltado y subrayado añadido).

De donde se colige que, el carácter imperativo, irrenunciable y de orden público de ciertas normas en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, no es óbice para que las partes (arrendador y arrendatario) puedan ejercer su derecho fundamental de someter a arbitraje las controversias que puedan surgir, o que surjan entre ellos con motivo de la relación arrendaticia, tales como, las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de alquileres pagados en exceso, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia, claro está, siempre que se trate de un arbitraje de derecho, el cual obliga al árbitro a utilizar las normas sustantivas previstas, en este caso, en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Lo anterior, en modo alguno implica la desaparición de la justa y equilibrada tuición que requiere el débil jurídico en estos casos y, que se encuentra establecida en la legislación especial, así como tampoco el anular el ejercicio de competencias administrativas atribuidas al Ministerio del Poder Popular para la Industria y el Comercio y a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDEE), tales como las previstas en los artículos 5, 7, 22, 31 y 32 del mencionado Decreto Ley.

La ampliación del arbitraje a sectores tradicionalmente considerados ajenos a su ámbito de aplicación es la tendencia moderna, lo cual resulta plenamente acorde con el espíritu, propósito y razón de los artículos 253 y 258 de nuestra Carta Magna, en contraposición a lo que ocurre con lo dispuesto en el artículo 41, literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, que en lugar de promover, impulsar o favorecer este medio alternativo de resolución de conflictos, lo rechaza de plano y de forma tajante coarta e impide su admisibilidad, lo cual resulta contrario a lo dispuesto en las normas constitucionales antes citadas, así como a los criterios vinculantes sentados por esta Sala Constitucional en sentencias números 192/2008; 1.541/2008 y 1.067/2010.

Es por ello, que el empleo del arbitraje como medio alternativo de solución de conflictos es admisible para debatir y resolver aquellos casos de arrendamientos de locales comerciales en los que las partes decidan acudir al mismo, contando el árbitro con todas las potestades propias de un juzgador independiente y autónomo, conocedor del derecho, que debe velar de igual manera por su correcta interpretación y aplicación, dándole prevalencia a los principios y normas constitucionales, en atención a lo cual se declara conforme a derecho la desaplicación por control difuso de la constitucionalidad del artículo 41, literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial que se hizo en el laudo arbitral dictado el 15 de septiembre de 2016, suscrito por la abogada Irma Lovera de Sola, inserto en el expediente distinguido con el alfanumérico CA01-A-2016-000005, nomenclatura del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, en el que es parte demandante la ciudadana Miriam Josefina Pacheco Cortés y parte demandada la ciudadana Carmen Cárdenas de Rodríguez.

Finalmente y como consecuencia del pronunciamiento anterior, esta Sala ordena abrir de oficio el procedimiento de nulidad por inconstitucionalidad contra el artículo 41, literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, de acuerdo a lo previsto en el artículo 34 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia.

A tal efecto, en ejercicio de la competencia establecida en el artículo 336.1 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y en el artículo 25.3 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, esta Sala Constitucional, ordena a la Secretaría de esta Sala que le de trámite al referido procedimiento de conformidad con lo previsto en los artículos 135 y siguientes de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, encabezando las actuaciones con la copia certificada del presente fallo. En consecuencia se acuerda citar mediante oficio al ciudadano Fiscal General de la República, al Procurador General de la República y al Defensor del Pueblo.

De igual manera, se ordena el emplazamiento de los interesados mediante cartel, el cual será publicado por esta Sala Constitucional, en uno de los diarios de circulación nacional, para que concurran dentro del lapso de diez (10) días de despacho siguientes a que conste en autos su publicación de conformidad con lo establecido en el artículo 137 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia.

III DECISIÓN

Por las razones que anteceden esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República, por autoridad de la ley, declara:

1. **CONFORME A DERECHO** la desaplicación por control difuso de la constitucionalidad del artículo 41, literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que se hizo en el laudo arbitral del 15 de septiembre de 2016, suscrito por la abogada Irma Lovera de Sola, sometido a la consulta prevista en el artículo 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, inserto en el expediente distinguido con el alfanumérico CA01-A-2016-000005,

nomenclatura del **CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE CARACAS**, en el que es parte demandante la ciudadana Miriam Josefina Pacheco Cortés y parte demandada la ciudadana Carmen Cárdenas de Rodríguez.

2.- Se **ORDENA** a la Secretaría de la Sala Constitucional abrir el expediente, a los fines de que esta instancia jurisdiccional, en ejercicio de la competencia contenida en el artículo 336, cardinal 1 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y en el artículo 25, cardinal 3 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, y de conformidad con lo previsto en el artículo 34 *eiusdem* conozca de oficio la nulidad por inconstitucionalidad del artículo 41, literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, que prohíbe el arbitraje en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial.

3.-Se **ORDENA** notificar al Fiscal General de la República, al Procurador General de la República y al Defensor del Pueblo, respectivamente.

4.-Se **ORDENA** el emplazamiento de los interesados mediante cartel, publicado en uno de los diarios de circulación nacional, para que concurran dentro del lapso de diez (10) días de despacho siguientes a que conste en autos su publicación.

Publíquese y regístrese. Remítase copia certificada del presente fallo al Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas para su inserción en el expediente distinguido con el alfanumérico CA01-A-2016-000005. Cúmplase lo ordenado.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Audiencias de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los 18 días del mes de Octubre de dos mil dieciocho (2018). Años **208°** de la Independencia y **159°** de la Federación.

El Presidente,

JUAN JOSÉ MENDOZA JOVER

Vicepresidente,

ARCADIO DELGADO ROSALES

Los Magistrados,

CARMEN ZULETA DE MERCHÁN
(Ponente)

GLADYS M. GUTIÉRREZ ALVARADO

CALIXTO ORTEGA RÍOS

LUIS FERNANDO DAMIANI BUSTILLOS

LOURDES BENICIA SUÁREZ ANDERSON

La Secretaria,

MÓNICA ANDREA RODRÍGUEZ FLORES

17-0126
CZdeM/