



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

EN SU NOMBRE

JUZGADO PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, MERCANTIL,
AGRARIO Y TRANSITO, DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DEL ESTADO
SUCRE.

Subieron las presentes actuaciones, previa su Distribución, a éste Tribunal de Alzada, proveniente del Juzgado de los Municipios Sucre y Cruz Salmerón Acosta del Primer Circuito Judicial del Estado Sucre, en fecha 21 de Diciembre de 2004, en virtud del RECURSO DE APELACION interpuesto por el ciudadano PEDRO JOSE CALDERA OSUNA, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° V-1.995.825, parte demandada en la presente causa, asistido por la abogado en ejercicio Dra. AMALIA BLANCO CARMONA, inscrita en el Inpreabogado bajo el N° 10.467; contra la sentencia definitiva dictada por el Juzgado de Municipio antes referido, en fecha 16 de Noviembre de 2004, en el juicio que por DESALOJO sigue en su contra el ciudadano JESUS GUTIERREZ, venezolano, mayor de edad, abogado en ejercicio, inscrito en el Inpreabogado bajo el N° 81.452, en su carácter de apoderado judicial de la ciudadana EVANGELINA DE PARRA, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad No. V- 590.143 y de éste domicilio.

Por auto de fecha 10 de Enero de 2.005, fueron recibidas las presentes actuaciones, dándoseles entrada y avocándose la Juez Temporal de éste Juzgado, al conocimiento de la presente causa, fijando un lapso de tres (3) días de despacho siguientes a la presente fecha, para que las partes ejercieran el recurso conferido en el Artículo 90 del Código de Procedimiento Civil.

Consta al folio 68 del presente expediente, auto dictado por éste Tribunal en fecha 14 de Enero de 2.005, mediante el cual se fijó un lapso de diez (10) días de despacho para dictar sentencia y donde se advirtió que solo se admitirían las pruebas indicadas en el Artículo 520 del Código de Procedimiento Civil, no habiendo hecho uso las partes, de ésta facultad probatoria.

No presentó la parte recurrente, escrito de informes dentro del lapso procesal correspondiente.

El Tribunal para decidir observa lo siguiente:

ALEGATOS DE LA PARTE ACTORA

Expresa el apoderado judicial de la parte actora, que su representada es propietaria de un inmueble constituido por un apartamento, ubicado en el Conjunto Inmobiliario denominado "Parque Residencial Terrazas Cumanesas" Edificio "A" piso 14 apartamento 14-D, de ésta ciudad de Cumaná, Municipio Sucre del Estado Sucre, a cuyos efectos consignó copia simple, confrontada con el original y certificada por la secretaria del Juzgado Aquo, del documento de propiedad (folios 05,06 y 07) y que en fecha 01 de Diciembre de 2.003, la misma suscribió contrato de arrendamiento privado, conjuntamente con el ciudadano Pedro José Caldera Osuna, sobre dicho inmueble, por un tiempo determinado de seis (06) meses, por un canon de arrendamiento de doscientos mil bolívares mensuales (Bs. 200.000,00), consignando el referido contrato, el cual riela a los folios (08 y 09 y vto.).

Manifestó igualmente, que el arrendatario no ha cancelado los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de Enero, Febrero, Marzo Abril, Mayo y Junio del año 2.004, anexando al escrito libelar recibos de alquiler no cancelados (folios 11 al 16) y que por ello, su representada procedió a comunicarle de manera escrita, que el contrato ya había vencido y que daba por terminado el mismo, según comunicación que anexó en un ejemplar, tal como consta al folio 10 y en consecuencia, solicitó el desalojo del arrendatario, de conformidad con lo dispuesto en el literal A del artículo 34 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, sus intereses, así como las costas del procedimiento.

ALEGATOS DE LA PARTE DEMANDADA

En la oportunidad de dar contestación a la demanda, compareció el accionado y procedió a negar, rechazar y contradecir, que haya incumplido con sus obligaciones arrendaticias; que la actora le hubiese solicitado en varias oportunidades el pago de las cuotas; que la comunicación a la cual se hace referencia en el libelo se debiera a la falta de pago y que le adeude a la demandante el número de meses por ella señalados.

En ese mismo acto, reconoció que suscribió el contrato de arrendamiento, a partir del día 01 de Diciembre de 2.003, con un tiempo de duración de seis (06) meses, y que el monto de los cánones fue de doscientos mil bolívares (Bs. 200.000,00) y como defensa de fondo, alegó haber pagado por adelantado los tres primeros meses, es decir Enero, Febrero y Marzo de 2.004. En lo que respecta a los cánones de arrendamiento de los meses de Abril Mayo y Junio de 2.004, expresó que en ningún momento se ha negado a pagarlos, sólo que tuvo que hacer ciertos gastos para el mantenimiento del apartamento y en virtud de ello, le manifestó a la arrendadora, que el 30 de Julio le cancelaría la totalidad de las obligaciones pendientes.

Alegó en esa misma oportunidad, que en el contrato arrendamiento operó la tácita reconducción, en virtud de que dicho contrato venció el día 01 de Junio de 2.004 y es en fecha 02 de Junio del mismo año, que recibió la notificación de la arrendadora, cuando había fenecido el lapso establecido contractualmente, solicitando la declaratoria sin lugar de la demanda incoada en su contra. Posteriormente, una vez firmado el escrito de

contestación a la demanda, en otro si, procedió a desconocer en su contenido y firma el documento que riel a folio 10, relativo a la notificación hecha por la arrendadora de dar por terminado el supra mencionado contrato de arrendamiento.

DE LA DECISION DEL TRIBUNAL A-QUO

En fecha 16 de Noviembre de 2.004, el Tribunal de la causa, procedió a dictar sentencia, declarando con lugar la demanda de desalojo, en virtud de no haber demostrado el demandado, la cancelación de la totalidad de los cánones de arrendamiento imputados como insolutos, incurriendo en el incumplimiento de la causal A del artículo 34 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, configurándose la procedencia del desalojo.

DE LAS MOTIVACIONES DEL TRIBUNAL DE ALZADA PARA DECIDIR

Del análisis efectuado a las actas procesales, se precisa lo siguiente:

De las declaraciones de los testigos Mildred Coromoto Parra Mosqueda (folios 40 y 41), Yanet Carolina Acosta Romero (folios 42 y 43) y Genaro Marcano Lizardo (folios 38 y 39), éste Tribunal procede a desechar sus testimonios, por cuanto del interrogatorio formulado a los mismos, se evidencia que la primera de ellas, es hija de la arrendadora, lo cual afirmó al responder la primera pregunta; la segunda de las nombradas, es cónyuge de un nieto de la arrendadora, lo que manifestó al responder la primera pregunta y el tercero de los nombrados manifestó ser yerno de la arrendadora, cuando respondió igualmente la primera pregunta, razón por la cual, se encuentran imposibilitados de testificar en la presente causa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 479 y 480 del Código de Procedimiento Civil y así se decide.

Igualmente quedan desechados como medios de prueba, los recibos consignados por el apoderado actor, cursantes a los folios 11 al 16, con los cuales pretendió demostrar, el incumplimiento en el pago de todos los cánones de arrendamiento a que hizo referencia en el escrito de demanda, los cuales, salvo mejor criterio, carecen de valor probatorio, al no poseer firma alguna, lo que los hace inexistentes jurídicamente y aunado a ello, resultan totalmente impertinentes, para demostrar un hecho negativo, como lo es la falta de pago de los cánones de arrendamiento, que alegó el actor y así se decide.

Observa quien suscribe, que la parte accionada reconoce la existencia del contrato de arrendamiento, al afirmar en la oportunidad de dar contestación a la demanda (folios 22 y 23), que suscribió dicho contrato en fecha 01 de Diciembre de 2.003, con la ciudadana Evangelina de Parra, sobre el inmueble ubicado en el Parque Residencial Terrazas Cumanesas, Edificio A piso 14, apartamento 14-D, Municipio Sucre del Estado Sucre, con una duración de seis (06) meses contados a partir de la fecha referida anteriormente, con un canon de arrendamiento de doscientos mil bolívares (Bs. 200.000,00) mensuales y por ello, se le atribuye suficiente valor probatorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.363 del Código Civil y en razón de dicho reconocimiento, éste Tribunal considera que deben tenerse como ciertas las circunstancias modo, tiempo y lugar, en él contenidas, sobre las cuales es irrelevante emitir pronunciamiento alguno, al no constituir hechos controvertidos en el presente litigio y así se decide.

Ahora bien, como quiera que la parte actora arguye en su escrito libelar, un hecho negativo absoluto, consistente en que el demandado no cumplió con el pago de los cánones de arrendamiento, de los meses de Enero a Junio de 2.004, ambos meses inclusive, estima ésta Juzgadora, que pesa sobre la parte accionada la carga de la prueba, respecto del pago de los cánones de arrendamiento, cuya insolvencia le es imputada. En relación al pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Enero, Febrero y Marzo de 2.004, se observa que la parte demandada, no compareció ni por sí, ni por medio de apoderado alguno, a la etapa procesal probatoria en éste juicio, no aportando a los autos en consecuencia, medio de prueba alguno que demostrara, el pago de los referidos cánones de arrendamiento, los cuales manifestó haber cancelado (folio 22), razón por la cual, resulta evidente que el ciudadano Pedro José Caldera Osuna, se encuentra insolvente, respecto del pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de Enero, Febrero y Marzo del año 2.004 y así se decide. En cuanto al pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Abril, Mayo y Junio de 2.004, reconoce la parte accionada en su escrito de contestación a la demanda, que los adeuda y en virtud de ello, debe considerársele confesa respecto de la insolvencia en el pago de éstos meses, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.401 del Código Civil y así se decide.

Dispone el ordinal 2º del artículo 1.592 del Código Civil, que una de las obligaciones del arrendatario, es la de pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos; obligación ésta que el accionado no ha cumplido, como así lo acordó en el contrato de arrendamiento, en la cláusula quinta, según se desprende del análisis que antecede. Establece el literal A del artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios: “Sólo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado, cuando la acción se fundamente en cualesquiera de las siguientes causales: a) Que el arrendatario haya dejado de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas...”

Así las cosas, considera quien emite el presente fallo, que ésta causal de desalojo (literal A), contenida en la norma antes transcrita, igualmente es aplicable a los contratos de arrendamiento a tiempo determinado, aún cuando la misma esté referida a contratos a tiempo indeterminado, toda vez que la intención del legislador, siempre ha estado encaminada a sancionar al arrendatario insolvente, sea cual fuere la forma del contrato arrendaticio y encontrándose subsumida la conducta del demandado de autos, dentro del supuesto contenido en el literal “A” del artículo 34 de la Ley especial en comento, al no haber cumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento, lo cual está obligado a hacer, resulta necesario declarar procedente la presente acción y así se decide. En cuanto a la comunicación de fecha 01 de Junio de 2.004, dirigida al ciudadano Pedro Caldera Osuna, suscrita por la arrendadora, donde le manifiesta que da por terminado el contrato, en virtud del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento (folio 10), observa ésta Juzgadora, que aún cuando la misma haya sido desconocida en su contenido y firma, por el accionado, cuando contestó la demanda; cuya incidencia

relativa a dicho desconocimiento no prosperó, por la falta de nombramiento de los expertos, a los fines de realizar la prueba de cotejo; tal desconocimiento a juicio de quien suscribe, es total y absolutamente contradictorio, toda vez que, en el mismo folio donde el demandado realizó el desconocimiento, (folio 23) afirma haber recibido dicha comunicación en fecha 02 de Junio, alegando la tácita reconducción. Es por ello, que al haber entrado el accionado en evidentes contradicciones, respecto de la firma de la notificación de la terminación del contrato y aunado al hecho de no haber pagado los cánones de arrendamiento que se le imputan, aún cuando expresó que lo había hecho parcialmente, considera quien aquí decide, que con su conducta, lo único que ha pretendido es impedir la declaratoria con lugar del desalojo, más no demostrar que cumplió con su obligación de pagar y en razón de ello, justo es que deba soportar un fallo adverso a sus pretensiones y así se decide.

En relación a la tácita reconducción del contrato, que alega la parte demandada a su favor, considera éste Tribunal, que al no haber pagado la misma los cánones de arrendamiento supra mencionados, mal podría operar la renovación del contrato, ante su evidente estado de insolvencia y así se decide.

CONCLUSIONES

En consecuencia, siendo indiscutible que el demandado en ésta causa, no cumplió con la obligación de pagar los cánones de arrendamiento durante seis (06) meses consecutivos, correspondientes a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo y Junio del año 2.004, como así se desprende del contenido del presente fallo, necesariamente debe quien suscribe, declarar en representación de éste Órgano Jurisdiccional, la procedencia de la acción de desalojo incoada contra el ciudadano Pedro José Caldera Osuna, de conformidad con lo establecido en el literal A del artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y así se decide.

En atención a los razonamientos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, éste Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Agrario, del Primer Circuito Judicial del Estado Sucre, Administrando Justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley declara:

PRIMERO: SIN LUGAR la apelación interpuesta por el ciudadano PEDRO JOSE CALDERA OSUNA, titular de la cédula de identidad N° V- 1.995.825, asistido por la abogada en ejercicio Dra. AMALIA BLANCO CARMONA, inscrita en el Inpreabogado bajo el N° 10.467 y en consecuencia, acuerda el desalojo del inmueble constituido por un apartamento ubicado en el Conjunto Residencial Terrazas Cumanesas, Edificio "A" piso 14 distinguido con el número 14-D, en ésta ciudad de Cumaná, Parroquia Valentín Valiente, Municipio Sucre, Estado Sucre.

SEGUNDO: Se condena al demandado al pago de la suma de un millón quinientos sesenta mil bolívares (Bs. 1.560.000,00), por concepto de los cánones de arrendamientos correspondientes a los meses de Enero a Junio del año 2.004, que adeuda a la arrendadora, incluyendo el 30% del valor de la demanda, más los intereses que se hayan generado.

TERCERO: Queda CONFIRMADA la decisión dictada por el Juzgado de los Municipios Sucre y Cruz Salmerón Acosta del Primer Circuito Judicial del Estado Sucre, en fecha Dieciséis (16) de Noviembre de 2.004.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada en el presente juicio, por haber resultado totalmente vencida, de conformidad con lo establecido en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil.-

Publíquese, Regístrese, déjese copias certificadas y bájese en su oportunidad legal al Juzgado de origen.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho del Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Agrario, del Primer Circuito Judicial del Estado Sucre. En la ciudad de Cumaná, al Primer (01) día del mes de Febrero de 2.005.
Años: 194° de la Independencia y 145° de la Federación.

LA JUEZ TEMPORAL

Abog. GLORIANA MORENO MORENO
LA SECRETARIA TEMPORAL,

Abog. KENNY SOTILLO SUMOZA

NOTA: La presente decisión fue publicada en esta misma fecha, siendo la 01:00 p.m., previo el anuncio de Ley a las puertas del Tribunal.

LA SECRETARIA TEMPORAL

Abog. KENNY SOTILLO SUMOZA.

Expediente N° 18.314

Materia: Civil

Partes: EVAGELINA DE PARRA contra PEDRO CALDERA OSUNA.