



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE

EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA

PARTE ACTORA: SALUSCLINIC, C.A., Sociedad Mercantil, inscrita ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda (actualmente Distrito Capital y Estado Miranda), en fecha (26) de Junio de mil novecientos setenta y ocho (1.978), bajo el N° 04, tomo 95-A, cuyos estatutos fueron reformados según asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada en fecha once (11) de mil novecientos noventa y uno (1991) y cuya acta extraordinaria ante el ya mencionado registro, bajo el N° 2, tomo 93-A Pro.

APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE ACTORA: AUDIO ENRIQUE PEDREAÑEZ VILLALOBOS, JOSÉ GREGORIO VARGAS y ACACIO SABINO, Venezolanos, mayores de edad, de este domicilio y titulares de las cédulas de identidad Nros. V-4.521.804, V-6.371.158 y V-2.100.609 respectivamente, abogados en ejercicio, inscritos en el inpreabogado bajo los Nros. 17.270, 70.223 y 3.317 respectivamente.

PARTE DEMANDADA: UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A., inscrita ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda, bajo el N° 01, tomo 1.202-A, en fecha (25) de Octubre de dos mil cinco (2.005), en la persona de su presidente, la ciudadana ZENAIDA MÉNDEZ de CANAÁN, Venezolana, mayor de edad, de éste domicilio y titular de la cédula de identidad N° V.-4.609.114.

APODERADOS JUDICIALES DE LA PARTE DEMANDADA: DAVID GUILLERMO QUINTERO QUINTERO, MOISÉS GUILLERMO VALOR y NANCY MARISELA BERMUDEZ PUCCINI, Venezolanos mayores de edad, de éste domicilio y titulares de las cédulas de identidad Nros V-13.586.109, V-10.

797.619 y V-11.942.234 respectivamente, e inscritos en el Inpreabogado bajo los Nros. 117.996, 103.636, y 85.484 respectivamente.

TERCERO INTERVINIENTE ADHESIVO: RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA, Venezolano, mayor de edad, de éste domicilio y titular de la cédula de identidad N° V-4.754.267, en su carácter de arrendatario del local ubicado en el nivel sótano del Edificio Clínica Venezuela, situado en las esquinas de Alcabala a Peligro, de la parroquia la Candelaria, Jurisdicción del Municipio Libertador del Distrito Capital.

APODERADOS JUDICIALES DEL TERCERO INTERVINIENTE ADHESIVO: DAVID GUILLERMO QUINTERO QUINTERO, MOISÉS GUILLERMO VALOR y NANCY MARISELA BERMUDEZ PUCCINI, Venezolanos mayores de edad, de éste domicilio y titulares de la cédulas de identidad Nros V-13.586.109, V-10. 797.619 y V-11.942.234 respectivamente, e inscritos en el Inpreabogado bajo los Nros. 117.996, 103.636, y 85.484 respectivamente.

MOTIVO: DESALOJO.

EXPEDIENTE: 10154

CAPITULO I NARRATIVA

Correspondió conocer a este Tribunal Superior, previo sorteo de ley de fecha 22.02.2011, efectuado por el Juzgado Superior Quinto en lo Civil Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas (distribuidor de turno), la apelación interpuesta contra la sentencia de fecha 12 de noviembre de 2009, proferida por el Juzgado Quinto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, mediante la cual declaró SIN LUGAR la acción de desalojo intentada por SALUSCLINIC, C.A., Sociedad Mercantil, inscrita ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y el Estado Miranda (actualmente Distrito Capital y Estado Miranda), en fecha veintiséis (26) de junio de mil novecientos setenta y ocho (1978), bajo el N° 04 tomo 95-A, cuyos estatutos fueron reformados por asamblea general extraordinaria de accionistas, celebrada en fecha once (11) de diciembre de mil novecientos noventa y uno (1991) y cuya acta extraordinaria fue inscrita ante el ya mencionado Registro, bajo el N° 2, Tomo 93-A Pro, en contra de la Sociedad Mercantil UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A., inscrita ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda, bajo el N° 01, tomo 1.202-A, en fecha veinticinco (25) de octubre de dos mil cinco, en la persona de su presidente, la

ciudadana ZENAIDA MÉNDEZ de CANAAN, Venezolana, mayor de edad, de este domicilio y titular de la cédula de identidad N° V-4.609.114, en fecha primero (1°) de Junio de dos mil nueve (2009)

Apelada como fue la Sentencia de fecha 12 de Noviembre de 2.009 mediante diligencia de fecha 18 de Enero de 2.009, el Juzgado A-quo oyó la apelación en ambos efectos. En fecha 19 de Enero de 2010, fue distribuida la causa a la Unidad de Recepción y Distribución de Documentos de los Juzgados de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario del Circuito Judicial Civil del Área Metropolitana de Caracas, siendo distribuida la causa en fecha 8 de febrero de 2.011, al Juzgado Décimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario del referido Circuito, el cual acordó darle entrada en los libros respectivos y se fijó el décimo día de Despacho siguiente a fin de dictar Sentencia.

En fecha 09 de febrero de 2.011, el Juzgado Décimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción del Área Metropolitana de Caracas, dictó Sentencia declarándose INCOMPETENTE para conocer el recurso de apelación ejercido por el Apoderado Judicial de La parte actora contra la decisión de fecha 12 de Noviembre de 2.009, dictada por el Juzgado Quinto de Municipio, con motivo del Juicio de DESALOJO intentado por la SALUSCLINIC, C.A., Sociedad Mercantil, contra la UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A.

En fecha 17 de febrero el ut supra Juzgado remitió la causa al Juzgado Superior Distribuidor de turno, a los fines que un Tribunal de alzada conociera del fallo recurrido.

En fecha 22 de febrero de 2011, fue asignada la causa a ésta Alzada mediante distribución realizada por el Juzgado Superior Quinto en lo Civil Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas (distribuidor de turno).

En fecha 04 de marzo de 2011, esta Alzada fijó el décimo (10°) de despacho siguiente a la presente para dictar la correspondiente Sentencia en el presente expediente todo de conformidad con lo establecido en el artículo 893 del Código Procedimiento Civil.

Llegada la oportunidad de decidir, el Tribunal pasa hacerlo bajo los siguientes términos.

El recurso de apelación ejercido sometido a consideración de esta alzada, se circunscribe a determinar el fondo de la presente controversia, bajo los siguientes fundamentos:

SÍNTESIS DE LA CONTROVERSIA

La parte actora en su escrito libelar expuso lo siguiente:

Que cedió en arrendamiento al ciudadano Ramón Antonio Canaan Ávila titular de la

cédula de identidad N° V-4.754.267, un inmueble constituido por un local ubicado en el nivel sótano del edificio “Clínica Venezuela”, situado entre las esquinas de Alcabala a Peligro, Parroquia Candelaria, jurisdicción del Municipio Libertador del Distrito Capital.

Que la duración del referido contrato sería de cinco (5) años contados a partir del primero (1) de octubre de 1.998, prorrogable automáticamente sólo por el período de un año adicional, asimismo específica que el canon mensual de arrendamiento fue estipulado en la cantidad de ciento cincuenta (150,00) Bolívares mensuales, incrementable semestralmente de conformidad con el índice de inflación acumulado según el Banco Central de Venezuela, que el arrendatario se comprometió a pagar en las oficinas de la arrendadora.

Que el contrato en cuestión se transformó en un contrato a tiempo indeterminado con el primer cobro de arrendamiento una vez vencido el plazo fijo de su duración y consiguiente prórroga de un año adicional.

Manifiesta que en fecha posterior el ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAAN ÁVILA, constituyó una sociedad mercantil denominada “UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNOSTICO VENEZUELA SALUD C.A.” debidamente inscrita por ante el Registro Mercantil y cuya sede fue establecida en la dirección del local arrendado, por lo que exigió verbalmente que en lo adelante se tuviera a la indicada compañía como la nueva arrendataria en vez de su persona natural, lo que fue aceptado por la arrendadora surgiendo así una nueva relación arrendaticia, ésta vez mediante contrato verbal a tiempo indeterminado sobre dicho inmueble.

De igual forma asevera que en fecha 25 de octubre de 2005, los ciudadanos ZENAIDA MÉNDEZ de CANAAN y RAYMOND ANTONIO CANAAN MÉNDEZ, quienes son en su orden cónyuge e hijo del primer arrendatario ya mencionado, constituyeron una sociedad mercantil denominada “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A.”, cuya sede fue también establecida en la misma dirección del local arrendado, por lo que la sociedad mercantil “UNIDAD IMAGENOLOGÍA Y DIAGNÓSTICO VENEZUELA, C.A” fue la que esta vez solicitó a nuestra representada que en lo adelante se tuviera a la precitada “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A” como la arrendataria del local de marras, habiéndose acordado en efecto la realización de un nuevo contrato verbal a tiempo indeterminado a partir del 1° de junio de 2008.

Así las cosas, indica la parte actora que desde el comienzo de la relación arrendaticia se pactó una formula particular para el pago de arrendamiento, la cual consistía en que la ARRENDADORA (Salusclinic) cobraba a sus pacientes los trabajos radiológicos realizados por la “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A.”, y del monto resultante por tal concepto deducía mensualmente el monto del respectivo canon de arrendamiento, establecido entre las partes en la suma de trescientos sesenta y cinco bolívares (Bs. 365,00), entregando el diferencial a dicha arrendataria, ello en virtud de acuerdo verbal entre las partes.

Hace del conocimiento de éste Tribunal que vencido el mes de noviembre de 2008, la arrendataria exigió que se pusiera fin a tal sistema de pago y que en lo adelante se le cancelaran a ella los trabajos radiológicos de pacientes de su representada (Salusclinic), en dinero en efectivo, y que correlativamente, dicha compañía pagaría el alquiler de la misma manera lo cual se cumplió efectivamente en los pagos correspondientes a diciembre 2008 y enero 2009.

Manifiesta que la mencionada arrendataria ha dejado de pagar hasta la presente fecha, las mensualidades de arrendamiento correspondientes a febrero, marzo, abril y mayo, lo cual constituye por parte de la arrendataria un grave incumplimiento de sus obligaciones respectivas, que da lugar a la presente acción de desalojo.

La parte demandada en la contestación de la demanda esgrimió lo siguiente:

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que existiera una relación arrendaticia entre “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A” y “SALUSCLINIC, C.A”.

Alegó la falta de cualidad para sostener la presente acción.

Negó, rechazó y contradijo que haya existido una relación arrendaticia entre la “UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNOSTICO VENEZUELA SALUD, C.A.” y “SALUSCLINIC, C.A.”.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que al inicio de la relación arrendaticia entre “SALUSCLINIC, C.A” y RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA, el canon de arrendamiento haya sido el equivalente en bolívares fuertes, la cantidad de quince mil.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que haya exigido que se pusiera fin al sistema de pago de los cánones de arrendamiento, en vista que fue “SALUSCLINIC, C.A” quien se ha negado a pagarles los servicios prestados.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que haya propuesto efectuar los pagos de los cánones de arrendamiento en efectivo, ya que la que dejó de cobrar los cánones de la deuda que mantiene fue la accionante.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que no haya intentado efectuar el pago en efectivo de los cánones respectivos por la falta de cobro de éstos, ya que lo intentó y la accionante “SALUSCLINIC, C.A” se negó a recibir el pago por considerarlo desacorde con la notificación hecha el 17 de febrero de 2009, respecto al aumento de Bolívares Dos Mil Quinientos Exactos (Bs. 2.500,00), y en virtud de ello el arrendatario efectuó el pago mediante el procedimiento de consignación establecido en el Decreto-Ley de arrendamientos inmobiliarios por ante el Tribunal Vigésimo Quinto de Municipio del A.M.C, indicando que tal consignación fue hecha con treinta y cinco (35) días a la fecha de interposición de la presente demanda.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que se encuentre incurso en la causal de desalojo por el no pago del canon de arrendamiento, ya que

en primer lugar no es la arrendataria y en segundo EL ARRENDATARIO ha hecho el pago mediante el procedimiento de consignación.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho la solicitud de medida de secuestro del inmueble arrendado y que el depósito del mismo se acuerde en la demandante, ya que EL ARRENDATARIO se encuentra solvente con respecto al pago de los cánones de arrendamientos señalados y por ende la presente acción carece de fundamento.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que la estimación de la demanda sea por la cantidad de dos mil setecientos cincuenta Bolívares (2.750,00), ya que de conformidad con el artículo 36 del Código de Procedimiento Civil, como norma imperativa para la cuantificación de la demanda sobre la validez o continuación de un arrendamiento por contrato a tiempo indeterminado, se determinará acumulando las pensiones o cánones, de un año, en consecuencia, si el canon mensual es por TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO BOLIVARES FUERTES (Bs. 365,00), al multiplicar dicho monto por doce (12), una anualidad, arroja como resultado la cantidad de CUATRO MIL TRECIENTOS OCHENTA EXACTOS.

El tercero interviniente adhesivo esgrimió lo siguiente:

Negó, rechazó y contradijo, tanto en los hechos como en el derecho que exista una relación arrendaticia entre “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A” y “SALUSCLINIC, C.A”, ya que el ARRENDATARIO del local objeto de la presente acción, es su persona.

Igualmente negó, rechazó y contradijo que la “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A” tenga cualidad para sostener en el presente Juicio y alegó la falta de cualidad como demandada para sostener la presente acción.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que haya existido una relación arrendaticia entre “UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNOSTICO VENEZUELA SALUD, C.A.” y “SALUSCLINIC, C.A.”, ya que siempre ha sido su persona LA ARRENDATARIA del local objeto de la presente acción.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que al inicio de la relación arrendaticia, el canon de arrendamiento haya sido el equivalente en Bolívares Fuertes, la cantidad de quince mil.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que haya solicitado a LA ARRENDADORA “SALUSCLINIC, C.A.”, poner fin al sistema de pago de los cánones de arrendamiento, en vista que fue ésta quien se ha negado a pagar los servicios prestados por la “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A”.

Negó, rechazó y contradijo tanto en los hechos como en el derecho que haya propuesto efectuar los pagos de los cánones de arrendamiento en efectivo, ya que quien dejó de cobrar los cánones con la deuda que mantiene con la “UNIDAD DE

DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A” fue la accionante.

Negó, rechazó y contradijo que no haya intentado efectuar el pago en efectivo de los cánones respectivos por falta de pago de los servicios que le ha prestado la “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A” a la accionante y el correspondiente cobro, ya que lo intentó y “SALUSCLINIC, C.A.” se negó a recibir el pago por considerarlo desacorde a la notificación de fecha 17/02/2009, respecto al aumento de bolívares Dos Mil Quinientos exactos (Bs.2.500,00), y por ello procedió a realizar la consignación de los cánones de arrendamiento mediante el procedimiento de consignación establecido en el decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios por ante el Tribunal Vigésimo Quinto de Municipio del Área Metropolitana de Caracas, en fecha veintisiete (27) de Abril de 2009, expediente signado bajo el N° 20090724, indicando inclusive que la consignación fue hecha con treinta y cinco (35) días de antelación a la fecha de interposición de la presente demanda de desalojo.

Negó rechazó y contradijo que la demanda se encuentre incurso en la causal de desalojo por el no pago del canon de arrendamiento, ya que en primer lugar no es LA ARRENDATARIA y en segundo lugar, porque su persona, RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA en su carácter de ARRENDATARIO, indicó haber cumplido con los cánones de arrendamiento mediante el procedimiento de consignación.

Igualmente negó, rechazó y contradijo, tanto en los hechos como en el derecho la solicitud de medida de secuestro del inmueble arrendado y que el depósito del mismo se acuerde en la demandante, ya que manifiesta estar solvente con respecto al pago de los cánones de arrendamiento señalado y por ello indica que la acción in commento carece de fundamento.

Por último negó, rechazó y contradijo que la estimación de la presente demanda, sea por la cantidad de Dos Mil Setecientos Cincuenta Bolívares Fuertes (Bs.F 2.750,00), ya que de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del Código de Procedimiento Civil, el valor de la demanda es de CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA BOLÍVARES FUERTES (Bs.F 4.380,00), equivalente a setenta y nueve con setenta y cuatro Unidades Tributarias (U.T. 79,64), en virtud de que para la cuantificación de la demanda sobre la validez o continuación de un arrendamiento por contrato a tiempo indeterminado, se determinará cobrando las pensiones de un año y por cuanto el canon mensual es de TRESCIENTO SESENTA Y CINCO BOLÍVARES FUERTES (Bs. 365,00), este monto se multiplicara por doce (12) una anualidad, dando como resultado el segundo de los arriba señalados.

Visto lo anterior se evidencia que en el caso de marras, la acción instaurada consiste en “el Desalojo de un bien inmueble, (local comercial)”, fundamentada en el artículo 34 literal “A” de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por lo que las partes deben traer a los autos pruebas que demuestren o desvirtúen dicha condición, y a los fines de conocer el alcance de sus pretensiones este Juzgador pasa a pronunciarse sobre las pruebas traídas al proceso conforme a lo establecido en el artículo 506 y 509 del Código de Procedimiento Civil, y a tal efecto pasa esta Alzada a describir

los hechos admitidos y posteriormente realizar el examen valorativo de las pruebas:

DE LOS HECHOS ADMITIDOS

Tomando en consideración los hechos narrados en el libelo de la demanda los cuales versan sobre el de desalojo prevista en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, así como la contestación de la misma la cual cursa a los folios 44 al 50 del presente expediente se puede evidenciar que la demandada admite que en efecto existe la figura de un contrato de arrendamiento y lo efectúa de la manera siguiente:

“Es el caso ciudadano Juez que en fecha (29) de Octubre de 1.998, luego de haber cumplido con todos los extremos legales para el aprovechamiento mercantil de la sociedad “UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNOSTICO VENEZUELA SAALUD, C.A.”, ésta comenzó a prestar las actividades propias de su objeto y estableció su sede en el Local ubicado en el Nivel-Sótano del Edificio Clínica Venezuela, situado entre las Esquinas de Alcabala a Peligro, en la Parroquia la Candelaria, Jurisdicción del Municipio Libertador del Distrito Federal (hoy Distrito Capital) (cuyo local es el objeto de la acción de desalojo que hoy nos atañe), ello en virtud a un contrato verbal de arrendamiento entre la sociedad Mercantil “SALUSCLINIC, C.A.”, ut supra identificada...”

De la misma manera el tercero interviniente adhesivo RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA manifestó lo siguiente: “Es el caso ciudadano Juez que en fecha primero (1) de Octubre de 1998, celebré contrato de arrendamiento verbal con la hoy accionante, vale decir, con “SALUSCLINIC, C.A.”, por un Local ubicado en el Nivel-Sótano del Edificio Clínica Venezuela, situado entre las Esquinas de Alcabala a Peligro, en la Parroquia la Candelaria, Jurisdicción del Municipio Libertador del Distrito Federal (hoy Distrito Capital) (cuyo local es el objeto de la acción de desalojo que hoy nos concierne), para que funcionara en dicho local una sociedad mercantil que tuviere como objeto social la prestación de servicios radiológicos, y que a esta se le descontaría de los pagos que efectuara “SALUSCLINIC, C.A.” por servicios recibidos, el canon de arrendamiento mensual, siendo por ende, a la “UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNOSTICO VENEZUELA SALUD, C.A.” a quien se le descontaba el canon de arrendamiento, pero manteniéndose como único “ARRENDATARIO”, mi persona...”

Así dicha declaración evidencia dos situaciones: la primera de ellas es que el objeto de prueba es una relación verbal; y la segunda, es que tal afirmación constituye una aceptación expresa de la parte demandada y el tercero interviniente, pues reconocen la existencia de un contrato de arrendamiento, razón por la cual tal hecho se encuentra relevado de prueba. Y así se establece.

DE LAS PRUEBAS

La parte actora hizo valer los efectos del contrato de arrendamiento autenticado en

fecha 1° de diciembre de 1998, acompañado marcado “B” al libelo de la demanda en copia certificada emanada de la Notaría Pública Octava del Municipio Libertador. Dicha relación arrendaticia fue admitida tanto por la parte demandada como por el tercero interviniente adhesivo, en consecuencia éste Tribunal considera que el contrato in commento se encuentra relevado de prueba ya que no se halla dentro de lo controvertido. Así se decide.

Hizo valer los efectos del planteamiento de la litis en cuanto a que no es un asunto controvertido en juicio que el contrato de arrendamiento a tiempo fijo se transformó en contrato a tiempo indeterminado una vez vencida la prórroga a que se ha hecho referencia, observa este Tribunal que de los autos se desprende que el motivo indicado no guarda relación con lo controvertido, motivo por el cual desecha la mencionada prueba por ser irrelevante, en virtud del cual no es congruente con el presente litigio y así se decide.

En virtud del principio de comunidad de la prueba, hizo valer los efectos del documento consignado por la parte demandada junto con el escrito de contestación de la demanda, que cursa a los folios 52 - 63 ambos folios inclusive del presente expediente, pertenecientes al acta constitutiva de la sociedad mercantil denominada “Unidad de Imagenología y Diagnostico Venezuela Salud C.A”, que constituyó el arrendatario RAMÓN ANTONIO CANÁN. Éste Tribunal observando tal acta en la cual se evidencia la constitución de la Sociedad Mercantil “Unidad de Imagenología y Diagnostico Venezuela Salud C.A”, le otorga pleno valor probatorio por cuanto la misma es un instrumento público debidamente reconocido el cual no ha sido tachado por la contraparte y es de vital importancia para determinar quien es el sujeto pasivo en la presente relación arrendaticia, en virtud de ello se valora conforme a los artículos 429 del Código de Procedimiento Civil y 1.384 del Código Civil. Así se decide.

Produce recibos emanados de SALUSCLINIC C.A, en los cuales se evidencia el pago del canon del local arrendado ya identificado ut supra por parte de la mencionada “Unidad de Imagenología y Diagnostico Venezuela Salud C.A”, (tales recibos llamados cuotas de mantenimiento), ello a los fines de demostrar la relación verbal que hubo con la compañía tal como se afirma en el libelo de la demanda, los cuales están marcados “A” recibo control N° 01228, en el cual se desprende que SALUSCLINIC, C.A. recibe de UNIDAD DE IMAGENOLIGÍA VENEZUELA SALUD en fecha 03/03/2008, la cantidad de Trescientos Sesenta y Cinco (365,00) Bs, por la cuota de mantenimiento del Consultorio Rx. Folio 153.

Anexo “B” recibo control N° 01277, en el cual se desprende que SALUSCLINIC, C.A. recibe de UNIDAD DE IMAGENOLIGÍA VENEZUELA SALUD en fecha 03/04/2008, la cantidad de Trescientos Sesenta y Cinco (365,00) Bs, por la cuota de mantenimiento del Consultorio Rx. Folio 154.

Anexo “C” recibo control N° 01327, en el cual se desprende que SALUSCLINIC, C.A. recibe de UNIDAD DE IMAGENOLIGÍA VENEZUELA SALUD en fecha 05/05/2008, la cantidad de Trescientos Sesenta y Cinco (365,00) Bs, por la cuota de mantenimiento del Consultorio Rx. Folio 155.

Anexo "D" recibo control N° 01382, en el cual se desprende que SALUSCLINIC, C.A. recibe de UNIDAD DE IMAGENOLIGÍA VENEZUELA SALUD en fecha 06/06/2008, la cantidad de Trescientos Sesenta y Cinco (365,00) Bs, por la cuota de mantenimiento del Consultorio Rx. Folio 155. Anexos estos a los cuales este Tribunal les otorga pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido en el artículo 1.383 del Código Civil por considerarlo útil y pertinente para determinar la relación arrendaticia.

Hizo valer el efecto de la copia simple acompañada marcada "C" cursante a los folios 16-22 de la presente causa, consignada con el libelo de la demanda y posteriormente consignada en copia certificada cursante a los folios 30-42, para demostrar la constitución de la Sociedad mercantil, de este domicilio, denominada "Unidad de Diagnostico para la mujer C.A" en virtud de ello éste Tribunal le otorga pleno valor probatorio por cuanto la misma es un instrumento público debidamente reconocido el cual no ha sido impugnado por la contraparte y es de importancia para determinar quien es el sujeto pasivo en la presente relación arrendaticia, en virtud de ello se valora conforme a los artículos 429 del Código de Procedimiento Civil y 1.387 del Código Civil. Así se decide.

Produce recibos emanados de SALUSCLINIC C.A, en los cuales se evidencia el pago del canon del local arrendado ya identificado ut supra por parte de la mencionada "Unidad de Diagnostico para la Mujer C.A", OTRORA SOCIEDAD MERCANTIL (tales recibos llamados cuotas de mantenimiento), ello a los fines de demostrar la relación verbal (sustitución de arrendatario) que hubo con la compañía tal como se afirma en el libelo de la demanda, los cuales están marcados en el siguiente tenor "E" recibo control N° 01437, en el cual se desprende que SALUSCLINIC, C.A. recibe de UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER, C.A. en fecha 1° de julio de 2008, la cantidad de Trescientos Sesenta y Cinco (365,00) Bs, por la cuota de mantenimiento del Consultorio Rx. Folio 158.

Anexo "F" recibo control N° 01559, en el cual se desprende que SALUSCLINIC, C.A. recibe de "Unidad de Diagnostico para la Mujer C.A", OTRORA SOCIEDAD MERCANTIL, en fecha 01 de Agosto de 2008, la cantidad de Trescientos Sesenta y Cinco (365,00) Bs., por la cuota de mantenimiento del Consultorio Rx. Folio 159.

Anexo "G" recibo control N° 01611, en el cual se desprende que SALUSCLINIC, C.A. recibe de "Unidad de Diagnostico para la Mujer C.A", en fecha 01 de Septiembre de 2008, la cantidad de Trescientos Sesenta y Cinco (365,00) Bs., por la cuota de mantenimiento del Consultorio Rx. Folio 160.

Anexo "H" recibo control N° 01663, en el cual se desprende que SALUSCLINIC, C.A. recibe de "Unidad de Diagnostico para la Mujer C.A", en fecha 02 de Octubre de 2008, la cantidad de Trescientos Sesenta y Cinco (365,00) Bs., por la cuota de mantenimiento del Consultorio Rx. Folio 161.

Anexo "I" recibo control N° 01710, en el cual se desprende que SALUSCLINIC, C.A. recibe de "Unidad de Diagnostico para la Mujer C.A", en fecha 04 de Noviembre de 2008, la cantidad de Trescientos Sesenta y Cinco (365,00) Bs., por la cuota de mantenimiento del Consultorio Rx. Folio 162.

Anexo "J" recibo control N° 01777, en el cual se desprende que SALUSCLINIC, C.A. recibe de "Unidad de Diagnostico para la Mujer C.A", en fecha 02 de Diciembre de 2008, la cantidad de Trescientos Sesenta y Cinco (365,00) Bs., por la cuota de mantenimiento del Consultorio Rx. Folio 163.

Hizo valer la confesión de la demandada contenida en su escrito de contestación, en el sentido que los pagos de arrendamiento del presente caso eran efectuados mediante descuentos llamados cuotas de mantenimiento, en consecuencia, éste Tribunal considera que dicho argumento se encuentra relevado de prueba por cuanto de la contestación efectuada por la ciudadana ZENAIDA MÉNDEZ DE CANAÁN se evidencia que existía un sistema de pago de cánones de arrendamiento entre "SALUSCLINIC" y la "Unidad de Diagnostico para la Mujer C.A". Así se decide. Hizo valer legajo de recibos marcado "K" a fin de demostrar tal y como lo señaló en el libelo de la demanda que a partir del mes de noviembre de 2008, no hubo más descuentos de los que antes se ha hecho mención, sino que todos los pagos entre las partes (arrendadora y arrendataria) comenzaron a hacerse en efectivo; el indicado legajo K posee las facturas N° 2360, 2361, 2365, 2367, 2366, 2357, 2356, 2350, 2349, 2143, correspondientes a los días: 25 de Junio y 02, 03 y 06 de Julio de 2009, cursante a los folios 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173 y 174 respectivamente de la presente pieza del expediente.

Igualmente facturas 2254, 2252, 2251, 2172, 2162, 2163, 2173, 2175, 2161, 2160; correspondientes a los días: 28 y 29 de Mayo y 16 de Junio de 2009, cursante a los folios 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 y 185 respectivamente de la presente pieza del expediente.

Seguidamente facturas N° 2165, 2164, 2152, 2150, 2151, 2141, 2142, 2140, 2139, 2127; correspondientes a los días: 22, 25, 26, 27 y 28 de Mayo de 2009, cursante a los folios 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195 y 196 respectivamente de la presente pieza del expediente.

Del mismo modo facturas 2125, 2126, 2121, 2120, 2116, 2115, 2114, 2101, 2110, 2093; correspondientes a los días: 18, 19, 20, 21 y 22 de Mayo de 2009, cursante a los folios 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 de la presente pieza del expediente.

Asimismo facturas N° 2100, 2095, 2090, 2092, 2080, 2081, 2084, 2077, 2066, 2070; correspondientes a los días: 12, 13, 14, 15 y 18 de Mayo de 2009, cursante a los folios 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 y 218 de la presente pieza del expediente.

Las facturas N° 2068, 2069, 2061, 2067, 2078, 2064, 2060, 2054, 2046, 2055; correspondientes a los días: 11 y 12 de Mayo de 2009, cursante a los folios 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 y 229 de la presente pieza del expediente.

Las facturas N° 2047, 2041, 2035, 2036, 2030, 2027, 2029, 2028, 2024 y 2023; correspondientes a los días: 06, 07, 08 y 11 de Mayo de 2009, cursante a los folios 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239 y 240 de la presente pieza del expediente.

Continúa anexo K anexo facturas 2022, 2025, 2003, 2015, 2013, 2012, 2010, 2017,

1999 y 1998; correspondientes a los días: 04, 05 y 06 de Mayo de 2009, cursante a los folios 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250 y 251 de la presente pieza del expediente.

Consigna las facturas 1990, 1992, 1985, 1983, 1984, 2154, 1972, 1975, 1790 y 1969; correspondientes a los días: 04 de Mayo de 2009 y 29, 27, 25 y 24 de Abril de 2009, las indicadas facturas cursantes a los folios 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261 y 262 del presente expediente contentiva de la demanda por desalojo instaurada por “SALUSCLINIC, C.A” contra “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER, C.A”

Continúa anexo K, mediante el cual la parte actora remite facturas emitidas por la “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER, C.A” facturas N° 1968, 1966, 1955, 1945, 1952, 1953, 1931, 1930, 1918 y 1914; correspondientes a los días: 24, 22, 20 y 17 de Abril de 2009, dichas facturas cursantes a los folios 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272 y 273 respectivamente.

Facturas N° 1913, 1902, 1903, 1906, 1904, 1894, 1895, 1889, 1885, 1884; correspondientes a los días: 17, 15, 14 y 13 de Abril de 2009, cursante a los folios 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283 y 284 respectivamente.

Facturas N° 1877, 1874, 1878, 1875, 1879, 1876, 1865, 1868, 1867, 1856; correspondientes a los días: 07, 06 y 03 de Abril de 2009, cursante a los folios 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294 y 295 de la presente pieza del expediente.

Facturas N° 1859, 1855, 1860, 1858, 1848, 1842, 1841, 1844, 1845, 1849, 1850; correspondientes a los días: 03 y 02 de Abril de 2009, cursante a los folios N° 297, 298, 299, 300, 301, 301, 302, 303, 304, 305, 306 y 307.

Facturas N° 1846, 1837, 1836, 1835, 1828, 1819, 1820, 1818, 1813, 1816; correspondientes a los días: 02 y 01 de Abril, 31, 30 y 27 de Abril de 2009, tales facturas cursantes a los folios 309 al 318 ambos inclusive respectivamente.

Continua anexo K promoviendo facturas emanadas de “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER, C.A” N° 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1792, 1794, 1797, 1791, 1787; correspondientes a los días: 26, 25 y 24 de Marzo de 2009, cursante a los folios 320 al 329 respectivamente ambos folios inclusive.

Remite facturas 1782, 1778, 1776, 1767, 1769, 1773, 1772, 1758, 1755, 1756; correspondientes a los días: 24, 23, 20, 19 y 18 Marzo de 2009, cursante a los folios 331 al 340 ambos inclusive respectivamente del presente expediente.

Remite facturas N° 1749, 1753, 1743, 1742, 1741, 1740, 1738, 1734, 1724, 1715; correspondientes a los días: 18, 17, 16, 13 y 12 de Marzo de 2009, cursante a los folios 342 al 351 ambos inclusive de la presente pieza del expediente.

Remite facturas N° 1712, 1708, 1709, 1706, 1705, 1704, 1703, 1701, 1698, 1694; correspondientes a los días: 12, 11, 10, 09 y 06 de Marzo de 2009, cursante a los folios 353 al 362 de la presente pieza del expediente.

Remite facturas N° 1696, 1695, 1691, 1685, 1687, 1683, 1682, 1681, 1676, 1674; correspondientes a los días: 06, 05, 04, 03 y 02 de Marzo de 2009, cursante a los folios 364 al 373 respectivamente ambos inclusive.

Remite facturas N° 1675, 1677, 1672, 1663, 1661, 1656, 1669, 1673, 1652, 1649;

correspondientes a los días: 02 de Marzo, 27 y 26 de Febrero de 2009, cursante a los folios 375 al 384 de la presente pieza del expediente.

Continúa anexo K remitiendo facturas N° 1645, 1642, 16341629, 1571, 1568, 1560, 1555, 1559 y 1540; correspondientes a los días: 25, 20, 19, 11, 10, 09 y 04 de febrero de 2009, cursante a los folios 386 al 395 de la presente pieza del expediente. Remite facturas emitidas por la ya indicada “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER, C.A” N° 1569, 1619, 1618, 1612, 1605, 1598, 1592, 1591, 1587, 1583; correspondientes a los días: 18, 16, 13 y 12 de Febrero de 2009, cursante a los folios 397 al 406 ambos inclusive respectivamente.

Remite facturas N° 1582, 1548, 1546, 1545, 1542, 1538, 1535, 1533, 1528, 1523; correspondientes a los días: 12, 06, 05, 04, 03 y 02 de Febrero y 30 de Enero de 2009, las cuales se hallan insertas a los folios 408 al 417 del presente expediente. Remite facturas N° 1521, 1520, 1515, 1514, 1508, 1499, 1498, 1489, 1487, 1486; correspondientes a los días: 30, 28, 26, 22 y 21 de Enero de 2009, cursante a los folios 419 al 428 ambos inclusive.

Remite facturas N° 1481, 1480, 1478, 1475, 1472, 1465, 1464, 1446, 1443, 1442; correspondientes a los días: 21, 20, 19, 16 y 14 de Enero de 2009 cursante a los folios 431 al 439 del presente expediente.

Remite facturas N° 1440, 1439, 1437, 1434, 1433, 1432, 1420, 1419, 1411, 1408; correspondientes a los días: 14, 13, 12 y 07 de Enero de 2009, 19 de Diciembre de 2008, cursante a los folios 441 al 450 del presente expediente.

Remite facturas N° 1407, 1406, 14031402, 1401, 1399, 1397, 1396, 1395, , 1394; correspondientes a los días: 19, 18, 17 y 16 de Diciembre de 2008, cursante a los folios 452 al 461 del presente expediente.

Remite facturas N° 1392, 1386, 1385, 1384, 1376, 1375, 1374, 1370, 1366, 1364; cursante a los folios 463 al 472 de la presente pieza del expediente.

Remite adjunto al anexo K facturas N° 1358, 1357, 1340, 1338, 1334, 1330, 1328, 1326 y 1320; correspondientes a los días: 08, 03 y 02 de Diciembre de 2008, cursante a los folios 474 al 482. Observa este Tribunal que las tarjetas arriba descritas no guardan relación alguna con lo controvertido, por cuanto en el presente caso nos encontramos ante una demanda de desalojo por falta de pago del canon de arrendamiento, y los documentos consignados nada aportan al presente Juicio en el sentido de fundamentar lo alegado por la parte actora, motivo por el cual este Órgano Jurisdiccional desecha la mencionada prueba por ser irrelevante, en virtud del cual no es congruente con el presente litigio y así se decide.

De igual forma hizo valer los efectos del Registro de Información Fiscal (R.I.F) señalados en todos y cada uno de los recibos que integran el legajo identificado con la letra K, en cuanto a que la dirección de la empresa demandada es la misma que se indica como la dirección del inmueble cuyo desalojo se ha demandado en este Juicio. En tal sentido observa éste Tribunal que lo presentó en copia simple y que la misma no puede ser considerado un documento público en virtud del criterio expresado por la Sala de Casación Civil en Sentencia de fecha 16 de Mayo de 2.003, exp. 2001-000885, la cual entre otras consideraciones estableció: “Las actuaciones

administrativas...omissis...no pueden ser consideradas como documentos públicos conforme lo establecido en el artículo 1.357 del Código Civil, pues el mismo está referido al documento público negocial, es decir, aquel documento contentivo de negocios jurídicos de los particulares, que ha sido formado por un funcionario competente actuando en ejercicio de sus funciones...omissis...de igual forma la Sala ha dejado establecido en sus decisiones que las mencionadas actuaciones administrativas, a pesar de no encajar en rigor en la definición que del documento público da el artículo 1.357 del Código Civil, tiene de todos modos el mismo efecto probatorio de los documentos públicos, en razón de que emanan de funcionarios públicos que cumplen atribuciones que les ha conferido la Ley...omissis...y contienen por tanto, una presunción de certeza que el interesado en lo contrario debe desvirtuar en el proceso judicial”. Así las cosas, éste Tribunal acoge el criterio de la Sala de Casación Civil de nuestro máximo Tribunal de Justicia y le otorga pleno valor probatorio a la copia del Registro de Información Fiscal consignado por la parte actora el cual fue emanado por el Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT), de conformidad con lo previsto en el artículo 99 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta. Así se establece.

Promovió la prueba de exhibición con respecto a los originales de los vouchers marcados “E”, “F”, “G”, “H”, “I” y “J”, los cuales cursan a los folios 158-163 ambos inclusive de la presente pieza del expediente; en virtud de ello éste Tribunal luego de la revisión de los autos que conforman la presente causa evidenció que la parte demandada no compareció al día siguiente a su intimación según se evidencia al folio 554 ambos inclusive, motivo por el cual éste Tribunal le otorga de conformidad con lo previsto en el artículo 436 del Código de Procedimiento Civil pleno valor probatorio y en consecuencia se tienen como exactos los duplicados presentados por la parte actora. Y así se establece.

Hizo valer los efectos del documento público contentivo del acta constitutiva de la Sociedad Mercantil denominada “Unidad de Diagnostico para la Mujer C.A”, a los fines de probar la constitución legal de la demanda y que en la misma no figura ni como accionista ni como directivo el ciudadano Antonio Ramón Canaán Ávila. En tal sentido observando éste Tribunal que tal documento satisface los requerimientos de los artículos 1.357 y 1.360 de nuestro Código Civil, le otorga pleno valor probatorio conforme lo previsto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto se desprende que el ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN no ostenta ninguna cualidad en la indicada Sociedad Mercantil. Y así se establece.

En virtud del principio de comunidad de la prueba observó las copias simples concernientes a las consignaciones de arrendamiento efectuadas por el tercero adhesivo, la cual cursa a los folios 74-87 ambos folios inclusive del presente expediente. Éste Tribunal observando tales copias concluye que las mismas pertenecen a un expediente instaurado por consignación de pago de canon de arrendamiento ante un Tribunal de Municipio de esta Circunscripción Judicial, motivo por el cual le otorga pleno valor probatorio por cuanto las mismas pertenece a un instrumento público debidamente reconocido el cual no ha sido impugnado por

la contraparte, en virtud de ello se valora conforme a los artículos 429 del Código de Procedimiento Civil y 1.384 del Código Civil. Así se establece.

Por su parte la demandada en el acto de contestación de la demanda presentó los siguientes elementos probatorios:

Copia Simple del acta Constitutiva de la Sociedad Mercantil “UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNOSTICO VENEZUELA SALUD C.A.,” constante de trece (13) folios útiles. En tal sentido observa éste Tribunal que se trata de un documento el cual fue otorgado con las formalidades de Ley y siendo que el Registrador se encuentra investido de autoridad para dar fe pública a los documentos que registra, éste órgano Jurisdiccional acuerda darle pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 1.357 del Código Civil. Así se establece.

En el lapso de pruebas la parte demandada promovió:

Opuso contrato de venta celebrado por ante la Notaría Pública Octava del Municipio Libertador del Distrito Federal (hoy Distrito Capital) entre “SALUSCLINIC, C.A” y la “UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA VENEZUELA SALUD, C.A.,” este Tribunal vista la copia simple del contrato de venta desecha la mencionada prueba por ser irrelevante e impertinente, en virtud del cual no es congruente con la presente controversia al no guardar relación con lo controvertido y así se establece.

Promovió y opuso en copia simple constante de (14) folios útiles, expediente N° 20090724, por procedimiento consignatario llevado por el TRIBUNAL VIGÉSIMO QUINTO DE MUNICIPIO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS. Éste Tribunal observando tales copias concluye que las mismas pertenecen a un expediente instaurado por consignación de pago de canon de arrendamiento ante un Tribunal de Municipio de esta Circunscripción Judicial, motivo por el cual le otorga pleno valor probatorio por cuanto las mismas pertenece a un instrumento público emanado de un Funcionario que otorga fe pública el cual no fue impugnado por la contraparte, en virtud de ello se valora conforme a los artículos 429 del Código de Procedimiento Civil y 1.384 del Código Civil. Así se establece.

Promovió en copia simple constante de dos (02) folios útiles, notificaciones por parte de SALUSCLINIC, C.A., de aumento de canon de arrendamiento al ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA, en su carácter personal. Éste Tribunal observa que tales notificaciones no poseen fecha ni acuse de recibo, lo perceptible es el sello húmedo de la sociedad SALUSCLINIC, C.A., es decir, la indicada sociedad emite y recibe notificación in commento en consecuencia mal podría pensarse que la parte contra la cual se pretende hacer valer el documento lo afirme o niegue si no lo recibió formalmente, en consecuencia se desechan los indicados instrumentos, por violar el principio de alteridad probatoria. Así se establece.

Promovió y opuso en original constante de un (01) folio útil notificación de fecha 13

de enero de 2009, por parte de SALUSCLINIC, C.A., del aumento de canon de arrendamiento y recibida el 17 de febrero de 2009, esta notificación es hecha a la UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER. En tal sentido se observa que la notificación bajo examen constituye un documento privado, posee fecha de recibo y no fue desconocido por la parte contraria, en virtud de ello al satisfacer los requerimientos previstos en el artículo 1.363 de la norma sustantiva y 444 adjetiva ambas del Derecho Civil, éste Tribunal le otorga pleno valor probatorio. Y así se establece.

Promovió y opuso en copias simples y presentó sus originales ad effectum vivendi, constantes de dos folios útiles depósitos bancarios en la cuenta del Juzgado Vigésimo Quinto de Municipio de ésta Circunscripción Judicial en el expediente N° 20090724 correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de mayo y Junio de 2.009. En tal sentido éste Tribunal acata la Sentencia emanada de la Sala de Casación Civil de nuestro máximo Tribunal en el expediente N° 2005-000418, de fecha 20 de diciembre de 2005, en el sentido de valorarlos conforme lo previsto en el artículo 1.383 del Código Civil por ser el medio probatorio documental llamado tarjetas ya que los mismos no pueden considerarse documentos públicos, por cuanto en su formación no intervienen funcionarios públicos sino que es un documento que nace privado ya que es la consecuencia de la relación de mandato e intermediación por la prestación de un servicio. Así se establece.

De conformidad con lo establecido en el artículo 477 y siguientes de la norma Adjetiva Civil promovió testigos con la finalidad que rindieran testimonio sobre los hechos controvertidos en el presente procedimiento. En tal sentido observa éste Juzgador que la norma Sustantiva Civil en su artículo 1.387 en cual establece la no admisión de testigos para probar la existencia de una convención celebrada en el caso sub iudice (celebración de contrato de arrendamiento) con el fin de establecer una obligación o extinguirlo (obtener el pago de cánones de arrendamiento). Por su parte el tercero adhesivo en el acto de su adhesión y posterior contestación de la demanda presentó el siguiente documento probatorio:

Copia Simple del expediente N° 20090724, en el cual se evidencia la consignación arrendaticia efectuada por el ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN AVILA llevado ante el TRIBUNAL VIGÉSIMO QUINTO DE MUNICIPIO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS. Éste Tribunal observando tales copias concluye que las mismas pertenecen a un expediente instaurado por consignación de pago de canon de arrendamiento ante un Tribunal de Municipio de esta Circunscripción Judicial, motivo por el cual le otorga pleno valor probatorio por cuanto las mismas pertenece a un instrumento público emanado de un Funcionario que otorga fe pública el cual no fue impugnado por la contraparte, en virtud de ello se valora conforme a los artículos 429 del Código de Procedimiento Civil y 1.384 del Código Civil. Así se establece.

En el lapso de pruebas el tercero interviniente adhesivo presentó:

Reprodujo y opuso el mérito favorable de autos a todos aquellos extremos favorables que se desprenden de las actas procesales producidas por cualquiera de las partes, cuyo beneficio invocó en virtud del principio de comunidad de la prueba. En tal sentido observa éste Sentenciador que conforme lo previsto en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, esto es el principio de exhaustividad probatoria, quien aquí decide se encuentra en la obligación de analizar todas y cada una de la pruebas aportadas a la causa, motivo por el cual carece de fundamento la petición invocada Y así se establece.

Promovió y opuso en copia simple identificada con la letra “A” constante de seis (06) folios útiles contrato de venta celebrado por ante la notaría pública Octava del Municipio Libertador del Distrito Federal (hoy Distrito Capital) entre “SALUSCLINIC, C.A.” y la UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNOSTICO VENEZUELA SALUD, C.A.”. Observa éste Tribunal que tal documento se halla dentro de los denominados documentos públicos, los cuales se encuentran previsto en el artículo 1.357 de nuestro Código Civil, sin embargo el caso sub examine no versa sobre una venta, si no sobre el pago de canones de arrendamientos vencidos (pensiones insolutas), motivo por el cual considera éste Tribunal que nada aporta al presente Juicio la referida prueba, en consecuencia se desecha por impertinente. Y así se establece.

Promovió y opuso en copia simple identificada con la letra “B” constante de quince (15) folios útiles, Expediente Número 20090724, por procedimiento consignatario llevado por el Tribunal Vigésimo Quinto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. Éste Tribunal observando tales copias concluye que las mismas pertenecen a un expediente instaurado por consignación de pago de canon de arrendamiento ante un Tribunal de Municipio de esta Circunscripción Judicial, motivo por el cual le otorga pleno valor probatorio por cuanto las mismas pertenece a un instrumento público emanado de un Funcionario que otorga fe pública el cual no fue impugnado por la contraparte, en virtud de ello se valora conforme a los artículos 429 del Código de Procedimiento Civil y 1.384 del Código Civil. Así se establece.

Promovió en copia simple y presentó en original ad effectum vivendi constante de dos (02) folios útiles, identificadas con las letras “C1” y “C2” notificaciones por parte de SALUSCLINIC, C.A., de aumento de canon de arrendamiento al ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA, en su carácter personal. Éste Tribunal observa que tales instrumentos satisfacen los requerimientos del artículo 1.363 del Código Civil, por tal motivo se considera documento privado y se valora conforme lo previsto en la norma procedimental civil en su artículo 444, sin embargo tales notificaciones no poseen fecha ni acuse de recibo, lo perceptible es el sello húmedo de la sociedad SALUSCLINIC, C.A., es decir, la indicada sociedad emite y recibe notificación in commento en consecuencia mal podría pensarse que la parte contra la cual se pretende hacer valer el documento lo afirme o niegue si no lo recibió

formalmente, en consecuencia se desecha los indicados instrumentos. Así se establece.

Promovió y opuso en copia simple y presentó su original ad efectun vivendi, identificada con la letra “D” constante de un (01) folio útil, notificación de fecha 13 de enero de 2.009 por parte de SALUSCLINIC, C.A., de aumento de canon de arrendamiento, y recibida el 07 de febrero 2009, notificación hecha a la Unidad de Diagnostico para la Mujer. Éste Tribunal observa que el instrumento en cuestión satisface el requerimiento del artículo 1.363 del Código Civil, por tal motivo se considera documento privado y se valora conforme lo previsto en la norma procedimental civil en su artículo 444, se desprende que fue recibido en fecha 17 de febrero de 2009, en consecuencia se le otorga pleno valor probatorio. Así se establece.

Promovió y opuso en copia simple y presentó su original ad efectun vivendi, identificada con las letras “E1” y “E2” constante de dos (02) folios útiles en la cuenta del Juzgado Vigésimo Quinto de Municipio de ésta Circunscripción Judicial en el expediente N° 20090724 correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de mayo y Junio de 2.009. En tal sentido éste Tribunal acata la Sentencia emanada de la Sala de Casación Civil de nuestro máximo Tribunal en el expediente N° 2005-000418, de fecha 20 de Diciembre de 2.005, en el sentido de valorarlos conforme lo previsto en el artículo 1.383 del Código Civil por ser el medio probatorio documental llamado tarjetas ya que los mismos no pueden considerarse documentos públicos, por cuanto en su formación no intervienen funcionarios públicos sino que es un documento que nace privado ya que es la consecuencia de la relación de mandato e intermediación por la prestación de un servicio. Así se establece.

De conformidad con lo establecido en el artículo 477 y siguientes de la norma Adjetiva Civil promovió testigos con la finalidad que rindieran testimonio sobre los hechos controvertidos en el presente procedimiento, los cuales fueron admitidos por el a quo según se evidencia al folio 147 de la presente pieza del expediente. En tal sentido observa éste Juzgador la norma Sustantiva Civil en su artículo 1.387 en cual establece la no admisión de testigos para probar la existencia de una convención celebrada en el caso sub iudice (celebración de contrato de arrendamiento) con el fin de establecer una obligación o extinguirlo (obtener el pago de cánones de arrendamiento).

CAPITULO II MOTIVA

Consta al folio 562 al 577 de las actas que conforman el presente expediente, sentencia proferida por el Juzgado Quinto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en fecha 12 de Noviembre de 2009, mediante la cual, declaró sin lugar la demanda que por acción de Desalojo intentara la Sociedad Mercantil SALUSCLINIC, C.A., en contra de la otrora Sociedad

Mercantil UNIDAD DE DIAGNÓSTICO PARA LA MUJER C.A., bajo los siguientes términos:

“...OMISSIS... Ahora bien, analizadas las pruebas aportadas por las partes, es a criterio de quien suscribe evidente, tal y como lo plantean las partes, que en fecha primero (1º) de Octubre de mil novecientos noventa y ocho (1.998) nació entre SALUSCLINIC, C.A., y el ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA, una relación contractual arrendaticia verbal, la cual se formalizo en fecha primero (1º) de diciembre de mil novecientos noventa y ocho (1.998), mediante contrato autenticado ante la notaría Pública Octava del Municipio Libertador del Distrito Federal, hoy Distrito Capital la cual se determinó con una vigencia de cinco (5) años contados a partir del primero (1º) de Octubre de mil novecientos noventa y ocho (1.998), prorrogable automáticamente solo por el período de un (1) año adicional. Y así se establece.

Siendo así lo anterior, el contrato de arrendamiento y su posterior prórroga adicional fenecieron el (30) de Septiembre de dos mil cuatro, naciendo en fecha (1º) de octubre de dos mil cuatro una relación arrendaticia a tiempo indeterminado entre SALUSCLINIC, C.A., y el ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA. Y así se establece.

De la misma forma, ha quedado demostrado en el texto del presente fallo, según los alegatos y pruebas aportadas por las partes, que en el local arrendado por el ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA funcionan comercialmente dos (02) sociedades mercantiles denominadas UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNÓSTICO VENEZUELA SALUD c.a., y la UNIDAD DE DIAGNÓSTICO PARA LA MUJER C.A., respectivamente sociedades mercantiles con las cuales el arrendatario posee una vinculación personal por ser en el caso de la UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNOSTICO VENEZUELA SALUD C.A., socio de la misma y en el caso de la UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A. por tener parentesco con los socios que la conforman. Y así se establece.

En este sentido, respecto a la forma de pago de los cánones de arrendamiento del referido local, ha quedado demostrado en autos que el mismo se descontaría de la relación comercial, existente entre la arrendataria y las sociedades mercantiles que funcionan en el local arrendado, no implicando ello a Juicio de éste sentenciador, conforme a lo probado, que existiere una relación contractual arrendaticia distinta a la inicial entre SALUSCLINIC, C.A., y el ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA, puesto que conforme a la vinculación directa o indirecta existente entre el arrendador y las sociedades mercantiles antes mencionadas, bien podría tenerse que las mismas realizaban el pago en nombre de un tercero, en el caso de marras, del ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA. Y así se establece...OMISSIS”

-PUNTO PREVIO-

Antes de hacer un pronunciamiento sobre el fondo del asunto, debe esta alzada pronunciarse sobre la falta de cualidad para sostener el presente juicio alegada por la

demandada, por cuanto presuntamente no existe relación arrendaticia entre la “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A.” y “SALUSCLINIC, C.A.”, a tal efecto, esta alzada considera oportuno traer a colación la doctrina establecida al respecto, señalada por el Procesalista RENGEL ROMBERG Arístides, en su Tratado de Derecho Procesal Civil, Volumen II, Organización Gráfica Capriles C.A, Caracas 2003: “La legitimación es la cualidad necesaria de las partes. El proceso no debe instaurarse indiferentemente entre cualesquiera sujetos, sino precisamente entre aquellos que se encuentran frente a la relación material o interés jurídico controvertido en la posición subjetiva de legítimo contradictor, por afirmarse titulares activos y pasivos de dicha relación. La regla general en esta materia puede generarse así: La persona que se afirma titular de un interés jurídico propio, tiene legitimación para hacerlo valer en juicio (legitimación activa), y la persona contra quien se afirma la existencia de un interés, en nombre propio, tiene a su vez legitimación para sostener en juicio (legitimación pasiva)...omissis...la legitimación es un requisito o cualidad de las partes, porque las partes son el sujeto activo y el sujeto pasivo de la pretensión que se hace valer en la demanda, y por tanto, como tales sujetos de la pretensión, es necesario que tengan legitimación, esto es, que se afirmen titulares activos y pasivos de la relación controvertida, independientemente de que la pretensión resulte fundada e infundada...”. Como puede observarse la legitimidad de las partes adquiere vital importancia, ya que su ausencia provocaría la desestimación de la demanda por falta de cualidad o legitimación.

De igual manera es propicia la ocasión para pronunciarse en torno a la cuantía de la presente demanda, tomando en consideración la norma rectora contemplada en el artículo 36 de la norma adjetiva Civil, la cual establece que en el contrato a tiempo indeterminado el valor se determinará acumulando las pensiones o cánones de un año, motivo por el cual considera este Juzgador que en el caso de marras el valor de la demanda es de cuatro mil trescientos ochenta Bolívares (4.380) Bs, equivalentes a 79, 6 Unidades Tributarias.

Dicho lo anterior se puede evidenciar a los folios 158-163 de la presente pieza del expediente vouchers de pago emanados de la parte actora SALUSCLINIC, C.A., dirigidos a la UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A., instrumentos estos que a Juicio de éste Tribunal comprueban la relación arrendaticia verbal existente entre ambas Sociedades Mercantiles, la cual sustituyó a la anterior relación arrendaticia verbal entre SALUSCLINIC, C.A., y la UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNOSTICO VENEZUELA SALUD C.A, la cual reemplazó el primigenio contrato de arrendamiento escrito y debidamente notariado suscrito con el tercero interviniente adhesivo, tal y como se evidencia a los folios 9 al 15 de la presente pieza.

En otras palabras, se debe recordar que el contrato se perfecciona cuando se materializa la voluntad de pactar con otro sujeto de derecho, es decir, cuando existe el consentimiento de ambas partes manifestados de una forma legítima para que nazca el contrato y el mismo se perfecciona desde el instante que el destinatario

manifiesta su consentimiento por la oferta ofrecida por el oferente y éste tiene comprensión de tal aceptación, aunado a la circunstancia que la haya efectuado de forma pura y simple, en éste orden de ideas se considera oportuno traer a colación los elementos y/o requisitos para la existencia y validez del contrato los cuales no son mas que consentimiento, objeto y causa, a falta de tan sólo uno de tales presupuestos no se estaría en presencia del negocio Jurídico que es el contrato. De la revisión de los autos que conforman la presente causa se puede evidenciar que el caso de marras hubo por parte de la Sociedad Mercantil UNIDAD DE IMAGENOLOGÍA Y DIAGNOSTICO VENEZUELA SALUD, C.A., a través del ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN en su condición de Presidente de la referida compañía según se desprende a los folios 51-63 de la presente pieza del expediente una solicitud de sustitución de arrendatario en la relación arrendaticia existente entre su Sociedad Mercantil y la arrendataria también Sociedad Mercantil SALUSCLINIC, C.A., pues tal sustitución es notoria al observar los vauchers emanados por la arrendadora (SALUSCLINIC, C.A) a la arrendataria (UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER, C.A) los cuales cursan a los folios 158-164 de la presente pieza y éste Tribunal le otorgó pleno valor probatorio conforme lo establecido en el artículo 1.383 de nuestro Código Civil y a la Jurisprudencia de nuestro máximo Tribunal de Justicia en Sala de Casación Civil con Ponencia de la Magistrada ISBELIA PÉREZ DE CARABALLO en el expediente N° 2005-000418, de fecha 20 de Diciembre de 2.005, en el sentido de valorarlos conforme lo previsto en el artículo 1.383 del Código Civil por ser el medio probatorio documental llamado tarjetas ya que los mismos no pueden considerarse documentos públicos, por cuanto en su formación no intervienen funcionarios públicos sino que es un documento que nace privado ya que es la consecuencia de la relación de mandato e intermediación por la prestación de un servicio.

Conviene acotar la doctrina establecida en la obra del Dr. ALFREDO RODRIGUEZ Manuel, Heurística del Derecho de Obligaciones, Ciudad Guayana- Venezuela 2009: “NUESTRO DERECHO COMTEMPORÁNEO NO ES DE CARÁCTER FORMAL...omissis...el PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD CONTRACTUAL. Es el régimen consensualista vigente en el Derecho Moderno: Pacta Sunt Servanda. Quiere decir que hoy para resultar obligado, basta la simple manifestación del asentimiento acordado con la de otro sujeto de derecho. La simple manifestación del asentimiento acordado con la de otro sujeto de derecho. La demostración del necesario consentimiento, elemento esencial de la existencia del contrato...”, en tal sentido quien aquí decide observa que se encuentran plenamente satisfechos los requerimientos de la relación contractual (que en el caso de marras fue verbal) entre las Sociedades Mercantiles ya indicadas.

Se evidencia al folio 2 al 6 de la presente pieza del expediente libelo en el cual se demanda el desalojo y se solicita la citación en la persona de ZENaida MÉNDEZ DE CANAÁN en su carácter de Presidente de la Sociedad Mercantil “UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER, C.A”, condición esta que se desprende a los folios 16-21 ambas inclusive, en los cuales se encuentra copia simple del acta

constitutiva de la referida sociedad; y siendo que en la cláusula quinta de dicha acta se establece que la compañía cuenta con un capital determinado, con el cual responderán los socios hasta el monto de su acción tal y como lo establece el artículo 201.3 del Código de Comercio, no se debe dejar pasar por alto que con tal acto nace una persona Jurídica que satisface los requerimientos del artículo 19 de nuestro Código Civil, se trata de una persona Jurídica con personalidad propia y patrimonio propio que en el caso de marras se encuentra representada por la ciudadana ut supra en virtud de ser un ente ficticio, creado por la Ley cuya única forma de actuar es a través de las personas que se encuentran encargadas de su dirección, es decir, su representante en Juicio conforme lo previsto en el artículo 138 del Código de Procedimiento Civil, y desprendiéndose la condición de legitimada pasiva para sostener el presente litigio Y ASÍ SE ESTABLECE.

De la revisión del presente expediente se desprende que la parte actora hizo valer legajos de recibos marcados con la letra “K” a los fines de demostrar que los pagos entre las partes comenzaron a hacerse en efectivo a partir del mes de diciembre de 2008, lo cual considera éste Tribunal que nos encontramos ante la prueba denominada legal y Jurisprudencialmente tarjetas por cuanto de ella se desprende la relación arrendaticia existente entre ambas Sociedades Mercantiles, en consecuencia se corrobora lo admitido por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda en el sentido de que existe un sistema de pago entre UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A y SALUSCLINIC C.A en virtud de ello se consideran lícitas, legales y pertinentes conforme lo estatuido en el artículo 1.383 de nuestra norma sustantiva Civil. Así se establece.

Así las cosas observa quien aquí decide que en el caso de marras no debe considerarse que nos encontremos ante la institución del pago efectuado por un tercero ya que la norma sustantiva civil es clara al establecer en su artículo 1.283 lo siguiente:

“El pago puede ser hecho por toda persona que tenga interés en ello, y aún por un tercero que no sea interesado, con tal que obre en nombre y en descargo del deudor, y de que si obra en su propio nombre no se subrogue en los derechos del acreedor”.
Negrillas de ésta alzada.

De la norma anteriormente transcrita se desprende la exactitud del Legislador en el sentido de atribuir la oportunidad del pago incluso a un tercero que no sea interesado, lo cual en el caso de marras no es dable ya que del análisis de la controversia que nos atañe se evidencia que la Sociedad Mercantil UNIDAD DE DIAGNÓSTICO PARA LA MUJER C.A, no es un tercero interesado, sino una de las partes en la relación arrendaticia y especialmente en el caso sub examine nos encontramos que posee el carácter de sujeto pasivo en la relación judicial. Puede evidenciarse a los folios 158-164 de la presente pieza del expediente los recibos emanados de la parte actora en los cuales se evidencia el elemento existencial del pago, el cual se efectuaba según la forma acordada entre las partes, en

los indicados recibos se desprende que la parte demandada cumplió su obligación de cancelar el canon de arrendamiento del mes de diciembre correspondiente al año 2008, sin que conste en autos prueba alguna que desvirtúe lo manifestado por la parte accionante en el sentido del cumplimiento de la obligación en los meses posteriores al indicado por parte de la demandada.

Así las cosas, es oportuno señalar que en el caso de marras nos encontramos ante un contrato de arrendamiento verbal a tiempo indeterminado y siendo ello así la Ley faculta al arrendador a demandar bien sea el pago de las pensiones insolutas como el desalojo del bien que ocupa el arrendador por incumplimiento de su obligación, ello en virtud de lo estipulado en el artículo 34 literal "a" de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios el cual indica que procede el desalojo del arrendatario cuando haya dejado de pagar el canon correspondiente a dos (02) mensualidades consecutivas, de tal forma que nos encontramos ante la denominada insolvencia inquilinaria o lo que es igual el estado de mora en el cual se encuentra el arrendatario, en consecuencia al existir pensiones insolutas en el contrato de arrendamiento el arrendador queda plenamente facultado para demandar el desalojo, como en efecto lo hace el hoy accionante.

En éste orden de ideas considera oportuno quien aquí decide analizar el pago por consignación que efectuara el ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA, en el se desprende que efectivamente el ciudadano ut supra tal y como señala la norma se dirigió al Tribunal de Municipio correspondiente por el territorio en el cual se encuentra el inmueble y procedió a la consignación del pago del canon de arrendamiento, sin embargo a los fines de otorgar la validez a tal acto de Jurisdicción voluntaria éste Tribunal se remite al artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios la cual es del siguiente tenor:

Artículo 51.- "Cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida de acuerdo con lo convencionalmente pactado, podrá el arrendatario o cualquier persona debidamente identificada que actúe en nombre y descargo del arrendatario, consignarla por ante el Tribunal de Municipio competente por la ubicación del inmueble, dentro de los quince días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad." Subrayado y negrillas nuestras.

De la anterior transcripción se evidencia que el requisito fundamental para la procedencia del pago por consignación es que la pensión de arrendamiento se halle vencida y subsidiariamente debe efectuarse dentro de los quince días siguientes a dicho vencimiento, siempre claro está, dentro de lo convencionalmente pactado, ello a los fines de respetar el principio de autonomía de la voluntad, siendo esto así resulta forzoso para éste Órgano Jurisdiccional acatar la Sentencia emanada de nuestro Máximo Tribunal de Justicia en Sala Constitucional con Ponencia del Magistrado Dr. PEDRO RAFAEL RONDÓN HAAZ, Exp. N° 07-1731, de fecha 05 de febrero de 2.009, la cual con carácter vinculante estableció la forma correcta de

computar los quince (15) días continuos a que hace alusión la norma, ello a los fines de evitar criterios disímiles en dicha interpretación, en tal sentido apunto:

“...En criterio de la Sala, cuando la norma hace alusión al lapso de quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad, lapso de gracia que se ofrece cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida de acuerdo a lo convencionalmente pactado, se refiere, precisamente, al vencimiento que hubiere sido convencionalmente pactado, por cuanto tal convención no está expresamente prohibida en la Ley, ni es contraria al orden público, razón por lo que entra dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes, sin que existan ninguna de las limitantes a la libertad de contratación; en cambio, la interpretación según la cual ese lapso de gracia debe comenzar a contarse, siempre desde el último día de cada mes calendario, con independencia de la oportunidad de vencimiento de la mensualidad que hubiere sido libremente pactada, irrespeta esa legítima autonomía de la voluntad en cuanto hace inútil esta estipulación a pesar de que goza de cobertura legal y, además viola la garantía de acceso a la Justicia del arrendador, quien debe tolerar el retraso del arrendatario por un lapso más largo que el que hubiere sido convenido...”

En éste sentido, observa esta alzada que según se desprende de los instrumentos privados traídos a los autos y valorados por esta Superioridad el pago se acordó entre las partes por mensualidades adelantadas, es decir, los cinco primeros días de cada mes, tal y como se evidencia a los folios 158-163, de tal manera que al remitirnos a los folios 99 y 109 en los cuales se encuentran escrito de consignación ante el Juzgado Vigésimo Quinto de Municipio de ésta Circunscripción Judicial y copia simple del comprobante del depósito bancario, el cual refleja la data de 27 de abril de 2.009, es evidente la mora en la que incurrió el arrendatario. Y así se decide.

Así mismo, no puede dejar pasar por alto este Tribunal que quien realiza la consignación es el ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA, quien dice fungir como arrendatario del local objeto del presente litigio, atribución que considera errada esta alzada y de la cual se aparta por los razonamientos ut supra indicados, en consecuencia no debe este Juzgador considerar la consignación in commento cuando la misma no satisfizo en su totalidad los lineamientos que el Legislador atribuyo a la norma especial en su artículo 51, en otras palabras el ciudadano RAMÓN ANTONIO CANAÁN ÁVILA no poseía para el momento de la consignación la cualidad de arrendatario que dijo tener, en consecuencia por todos los razonamientos antes expuestos éste Tribunal considera que la arrendataria Sociedad Mercantil UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER C.A incurrió en mora respecto a su obligación de cancelar el canon de arrendamiento correspondiente a la otrora Sociedad Mercantil SALUSCLINIC C.A. Y ASÍ SE DECIDE.

CAPITULO III DISPOSITIVA

En virtud de las consideraciones anteriormente expuestas, este Juzgado Superior Séptimo 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, declara:

PRIMERO: CON LUGAR la apelación intentada por el Abogado AUDIO ENRIQUE PEDREAÑEZ VILLALOBOS venezolano, mayor de edad, de este domicilio, en ejercicio de la profesión, e inscrito en el Inpreabogado bajo el N°. 17.270 en su condición de Apoderado Judicial de la parte actora Sociedad Mercantil SALUSCLINIC C.A, en contra de la Sentencia dictada en fecha 12 de Noviembre de 2.009, por el Juzgado Quinto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

SEGUNDO: Se revoca la Sentencia proferida en fecha 12 de Noviembre de 2.009, por el Juzgado Quinto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

TERCERO: CON LUGAR la acción de desalojo incoada por la sociedad mercantil SALUSCLINIC, C.A. contra la sociedad mercantil UNIDAD DE DIAGNOSTICO PARA LA MUJER, C.A. en consecuencia, se ordena el desalojo del inmueble dado en arrendamiento constituido por un local ubicado en el nivel sótano del edificio Clinica Venezuela, situado entre las esquinas de Alcabala a Peligro, Parroquia La Candelaria, Municipio Libertador del Distrito Capital.

PUBLÍQUESE, REGÍSTRESE y NOTIFÍQUESE.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho del Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en Caracas a los treinta y un (31) días del mes de octubre de 2012. Año 202° y 153°

EL JUEZ,

VICTOR JOSÉ GONZALEZ JAIMES.

EL SECRETARIO,

Abg. RICHARS DOMINGO MATA.

En la misma fecha, siendo las 2:15 pm. Se publicó, registró y diarizó la anterior sentencia como está ordenado, en el expediente N° 10154.-

EL SECRETARIO,

RICHARS DOMINGO MATA.