
BOLETÍN INFORMATIVO*

SENTENCIA

SALA CASACION CIVIL

TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA

En fecha 16 de octubre de 2019, fue publicada en la página web del Tribunal Supremo de Justicia en Sala de Casación Civil, con ponencia de Marisela Valentina Godoy Estaba, expediente número 2018-000603, sentencia en la que declaró con lugar el recurso de casación, anunciado y formalizado por el **GRUPO EMPRESARIAL URBINA G.E.U., C.A.**; sin lugar la apelación interpuesta por el **CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A.**; con lugar la demanda de resolución de contrato de arrendamiento e indemnización por daños y perjuicios; resuelto el contrato de arrendamiento; ordenando la entrega inmediata del inmueble y condenando al **CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A.**, a pagar US\$ 440.229,05, por concepto del diferencial de los cánones de arrendamientos dejados de percibir.

La Sala estableció:

(...)

Para decidir, la Sala observa:

Alega el formalizante que el juez de alzada incurrió en el vicio de quebrantamiento de formas procesales, infringiendo los artículos 15, 206 y 209 del Código de Procedimiento Civil, con base en que el *ad quem* incurrió en “reposición mal decretada”, pues ordenó la reposición de la causa al estado de que el *a quo*, debía esperar que la empresa **SEGUROS MERCANTIL**, enviara el informe que se le había solicitado, en la promoción de pruebas que hiciera la parte demandada referido a que expresara quién era el beneficiario en las pólizas Nros 01-44-101255, 01-06-102288 y 01-20-102368.

En ese sentido expresa el formalizante que el juez de alzada no debió reponer la causa a ese estado por las siguientes razones: a) la parte demandada no se quejó respecto de la falta de entrega de dicho informe, b) la parte demandada, no fue diligente en impulsar el proceso a fin de que dicha prueba llegara al tribunal de primera instancia, pues nunca pago los emolumentos necesarios a fin de que el alguacil se trasladara y buscara el respectivo informe, y por último c) esa prueba no es determinante en el dispositivo del fallo, pues la misma fue promovida con el objeto de demostrar **"...solicitamos a ese tribunal que le requiera por vía de informes a la empresa SEGUROS MERCANTIL específicamente a la presidencia de la mencionada persona jurídica, ubicada en Dirección: Av. Libertador con Avenida Isaías "LÁTIGO" Chávez; Chacao Z.P. 1060, Caracas-Venezuela, de manera que informe a ese Despacho, la identidad del sujeto**

que las contrato y los riesgos que cubre...", lo cual había quedado demostrado con las pólizas de Seguro Marcadas D1 a D3, **siendo que dichas pólizas señalan la identidad de la persona que las contrató y los riesgos que cubre ya que son informaciones básicas que deben contener toda póliza**, y la beneficiaria no es la arrendadora, razón por la cual no es determinante esta prueba en el dispositivo, pues con las pólizas quedó demostrado que no cumplió con la cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de arrendamiento, en consecuencia se evidencia que reposición decretada por el *quem*, es inútil.

Sobre el vicio de reposición indebida o mal decretada, esta Sala en sentencia N° RC-000423, proferida el 13 de junio de 2012, dictada en el juicio seguido por Inversiones y Construcciones Da Silva Lino, C.A. contra Inversiones Barquipan, C.A., exp. N° 11-651, dejó establecido el siguiente criterio jurisprudencial:

“...La Sala, ha sido constante al señalar que existe quebrantamiento u omisión de las formas sustanciales que menoscaban el derecho de defensa, **cuando por acción u omisión del juez, se conceden preferencias, se acuerdan facultades, medios o recursos no establecidos por la ley o se niegan los permitidos en ella, en perjuicio de una de las partes.** Asimismo, se considera vulnerado el mencionado derecho, si el juez no provee sobre las peticiones en tiempo hábil en perjuicio de una parte; si se niega o silencia una prueba o se resiste a verificar su evacuación; en general cuando el juez niega o cercena a las partes los medios legales con que pueden hacer valer sus derechos, rompiendo así el equilibrio procesal en perjuicio de un litigante. (Ver entre otras, sentencia N° 736, de fecha 10 de diciembre de 2009, caso: Toyama Maquinarias, S.A., c/ Apcá Mantenimiento y Servicios, C.A., la cual reitera la decisión de fecha 30 de enero de 2008, caso: Rústicos Automundial, C.A., c/ Remigio Margiotta Lamore)...”. (Negritas de la Sala y subrayado del texto).

En relación con los principios establecidos en el artículo 209 del Código de Procedimiento Civil, la casación civil de la extinta Corte Suprema de Justicia, expresó la siguiente doctrina con motivo del vicio de reposición por errores de forma, en la sentencia N° 512 de fecha 26/11/1987, caso Jorge Enrique Aparicio y otros contra CORPOVEN S.A., reiterada posteriormente en la sentencia N° 31, de fecha 10/2/1988, caso María de Los Ángeles Cáceres y otros contra Villa Del Este C.A., cuando advirtió sobre el punto lo siguiente:

“...Tal sistema, según lo expresa a su vez Márquez Añez, era inconveniente y aún contradictorio, por dos razones básicas: la primera, por ser manifiestamente contrario al principio de economía procesal, pues bien pudiera el juez de segundo grado anular el fallo, y simultáneamente pronunciarse sobre el mérito de la causa; y la segunda, porque al limitar su pronunciamiento a la simple rescisión de la

sentencia, el juez de segundo grado cercena el efecto devolutivo de la apelación, que es el medio jurisdiccional que hizo pasar la causa a su conocimiento. Por consiguiente, no es necesario un gran esfuerzo para comprender los inconvenientes de este sistema para la economía de los juicios, al permitir al juez de alzada la remisión de la causa al juez a-quo (reposición) por simples vicios in procedendo del fallo apelado, siendo que el efecto devolutivo de la apelación atribuye al juez de alzada la facultad de realizar un novum iudicium sobre la cuestión del mérito.

(...)

En consecuencia, a los fines de adaptar el viejo sistema de la nulidad de la sentencia dictada en el primer grado de la jurisdicción, al nuevo esquema procesal previsto en el artículo 209 del Código de Procedimiento Civil vigente, la Sala analizará en denuncias de infracción similares a ésta, si la propia alzada corrigió el vicio en que hubiere podido haber incurrido la sentencia dictada en primera instancia, en ejercicio del amplio grado de jurisdicción que le trasmite la apelación. Si como consecuencia de ello, observó la recurrida el vicio y procedió a corregirlo, dictando al respecto la correspondiente sentencia sobre el fondo del litigio, la denuncia será desechada, por improcedente. Y al contrario, si el vicio persiste, porque la recurrida no lo observó, procederá la denuncia, y la Sala ordenará al Superior competente que dicte nueva sentencia, corrija el enunciado vicio de forma de la decisión del primer grado de la jurisdicción y resuelva también sobre el fondo del litigio...”.

Más recientemente, sobre el vicio de reposición mal decretada esta Sala ha señalado, en la sentencia N° 536, de fecha 22/11/2011, caso: Financiadora Tauro S.R.L. contra Juan José Paulino Fernández, lo siguiente:

“...El segundo de los artículos transcritos (209) impone al juez del segundo grado, como consecuencia del efecto devolutivo de la apelación, el deber de resolver el fondo de la controversia; razón por la que su efecto no es la reposición de la causa sino el conocimiento y decisión del asunto, no pudiendo el *ad quem*, con base a esta disposición subvertir el orden público procesal, ordenando una reposición inútil; pues tales actuaciones procesales deben, además de corregir vicios en los que efectivamente se haya incurrido en el iter procesal, perseguir una finalidad beneficiosa que coadyuve a restaurar el equilibrio procesal, garantizando a los litigantes el derecho a la defensa...”.

Criterio reiterado, entre otros, en la sentencia N° 775, de fecha 4/12/2014, caso César Ramón Contreras Cortez y otro contra Transporte Rodolfo Contreras C.A. y otros, cuando la Sala sostuvo:

“...Acorde con el criterio ut supra transcrito, en concordancia con lo establecido por el juez de alzada en su fallo, estima la Sala que este no debió ordenar la nulidad de la decisión proferida por el a quo, con la consecuente reposición de la causa al estado en que el juzgado de cognición emita nuevo pronunciamiento conforme con el criterio establecido por el ad quem, pues este al emitir el correspondiente pronunciamiento con respecto a la defensa de fondo de falta de cualidad, correspondía seguidamente conocer del fondo de la controversia, a fin de darle aplicación al principio de economía procesal y al efecto devolutivo de la apelación, que es la revisión del mérito de la cuestión apelada...”.

Ahora bien, a fin de verificar las aseveraciones expuestas por el formalizante la Sala procede a examinar las actas que consten en el expediente en los siguientes términos:

En fecha 16 de septiembre de 2015, que consta a los folios del 3 al 26 de la pieza 1/ 3 del expediente, la parte actora interpuso escrito de demanda mediante la cual expresó lo siguiente: que mediante documento autenticado ante la Notaría Pública Séptima del Municipio Chacao del estado Miranda, bajo el N° 63, Tomo 55, su representada celebró un contrato de arrendamiento con la sociedad mercantil CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C. A, sobre un inmueble de su propiedad constituido por un edificio de cinco (5) pisos y tres (3) sótanos para estacionamiento, denominado GEUCA, ubicado en la calle Triestre de la Zona Industrial de Los Ruices Sur, Municipio Sucre, estado Miranda, cuyo objeto fue la destinación para realizar las actividades inherentes a su objeto principal y el funcionamiento de una clínica de servicios médicos y servicios relativos al área de la salud, tal y como se evidencia de copia certificada consignada como anexo marcado “B”.

Asimismo, que se estableció inicialmente la duración del contrato por un lapso de cinco (5) años, el cual podía ser prorrogado y se estableció un canon de arrendamiento para los primeros cinco años de la relación arrendaticia en la cantidad de VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 28.500,00).

Que la arrendataria desde el mes de abril de 2014 hasta la fecha no pagó en bolívares el monto total que debía pagar para cubrir el pago del canon de arrendamiento que en moneda de cuenta dólar es de TREINTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 30.000,00), por lo que se encuentra pagando actualmente en moneda de curso legal al tipo de cambio oficial la cantidad de UN MIL QUINIENTOS CUARENTA CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$1.540,95), por lo que adeuda por la falta de pago de canon

de arrendamiento íntegro desde el mes de abril de 2014 hasta el mes febrero de 2015, a su contra valor en bolívares a la tasa oficial referencial SICAD II, y desde el mes de marzo de 2015 hasta el mes de agosto de ese mismo año, a su contra valor en bolívares a la tasa referencial SIMADI, la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE CON CINCO CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCO CENTAVOS (US\$ 440.229,05).

Que la parte demandada también incumplió lo previsto en la cláusula décima primera, en el sentido de que el contrato se consideraba celebrado intuito personae, en atención a ello, no podía cederlo, traspasarlo ni subarrendarlo total o parcialmente, siendo el caso que la arrendataria emitió unos certificados de uso, certificados de médicos consultante, a través de los cuales arrienda consultorios médicos, en contravención a lo previsto contractualmente.

Finalmente, que la arrendataria **incumplió lo previsto en la cláusula vigésima cuarta del citado instrumento toda vez que, no contrató una póliza de seguro durante la vigencia del contrato que cubriera los riesgos de motín o incendio a favor o en nombre de su representada**, razón por la cual demandan a la arrendataria por RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO E INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS, los cuales fueron estimados en la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE CON CINCO CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCO CENTAVOS (US\$ 440.229,05), en razón del diferencial de los cánones de arrendamientos dejados de percibir desde el mes de abril de 2014 hasta el mes de agosto de 2015, así como los cánones de arrendamiento que se siguieran causando hasta la entrega del inmueble.

Las cláusulas del contrato de arrendamiento alegadas como infringidas por el actor, textualmente expresan lo siguiente:

“...**TERCERA:** La pensión de arrendamiento es la suma de Veintiocho Mil Quinientos Dólares (\$28.500,00), mensuales que El Arrendatario se obliga a pagar en dinero efectivo, con toda puntualidad, por mensualidades adelantadas los cinco primeros días de cada mes; hasta que entregue el inmueble arrendado completamente desocupado. De conformidad con los -artículos 95, 97 y 98 de la Ley del Banco Central de Venezuela, dicha suma equivale a la cantidad de Diecisiete Millones Ochocientos Noventa y Ocho Mil Bolívares (Bs. 17.898.000,00) para el día de hoy, al tipo de cambio de Bs. 628,00 por U.S.\$ 1,00. Se establece como lugar de pago el domicilio de La Arrendadora en la siguiente dirección: Avenida Francisco de Miranda, Edificio EASO, PB. Local 7, Chacaíto, Caracas, que El Arrendatario declara conocer.

NOVENA: El término fijado para la duración de este contrato es de cinco (5) años contados a partir del 1 de Enero del 2.000, fecha en la cual entrara en vigencia, prorrogable automáticamente por períodos de

cinco (5) años siempre que La Arrendadora y/o El Arrendatario no se notificaren por escrito y /o notificación judicial con noventa (90) días, antes del vencimiento del plazo fijo o de cualquiera de las prórrogas, su deseo de no prorrogarlo más. Las prórrogas se consideran como tiempo fijo, estipulado en favor de ambos contratantes, y así lo acepta El Arrendatario. Queda entendido entre las partes que la notificación a que se refiere la presente clausula podrá hacerse en la persona de El Arrendatario y/o La Arrendadora dependiendo del caso y/o de cualquiera otra persona que labore en las oficinas administrativas de las **partes para el momento de ser practicada la misma. Queda entendido entre las partes que de producirse la prórroga del contrato una vez vencido el plazo de duración inicial de cinco (5) años, el canon de arrendamiento mensual de dicha prórroga será de Treinta Mil Dólares (\$30.000,00) mensuales, que El Arrendatario se obliga a pagar en dinero efectivo, con toda puntualidad, por mensualidades adelantadas los cinco primeros días de cada mes hasta que entregue el inmueble arrendado completamente desocupado.**

DÉCIMA PRIMERA Este contrato se considera rigurosamente celebrado intuitu personae por lo que respecta a El Arrendatario y en atención a ello, El Arrendatario no podrá ceder o traspasar el presente contrato, ni subarrendar total ni parcialmente el inmueble objeto del mismo, sin previo consentimiento escrito de La Arrendadora. Este no reconocerá como inquilino a ninguna otra persona que ocupe el inmueble sin ese consentimiento, y El Arrendatario continuará respondiendo por los alquileres y demás obligaciones contraídas en este contrato, hasta su terminación^ así como de los daños y perjuicios y gastos judiciales oí extrajudiciales que se ocasionaren por razón de cualquier procedimiento, y Asimismo La Arrendadora no tendrá ningún vínculo de naturaleza laboral, comercial y /o dependencia con las personas naturales y/o jurídicas que laboren en el inmueble con ocasión del objetivo para el cual fue arrendado, establecido en la cláusula SEGUNDA, ni por ningún otro concepto.

VIGÉSIMA CUARTA: El Arrendatario se obliga a contratar y mantener durante la vigencia de este contrato una Póliza contra incendio y motín a favor del inmueble y como beneficiario La Arrendadora y a entregar le el soporte de la misma...”.

En fecha 30 de mayo de 2016, la parte demandada mediante escrito de contestación a la demanda, que consta a los folios 219 al 226 de la pieza 1/3 del expediente, en la cual expresó lo siguiente: como punto previo la inadmisibilidad de la demanda, en primer lugar, por no reunir el escrito libelar los requisitos dispuestos en la norma contenida en el artículo 864 del Código de Procedimiento Civil, y en segundo lugar, por contravenir

disposiciones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, concretamente, el contener la expresión del canon de arrendamiento en moneda extranjera, lo que denota que la misma sea ilegal, ya que va en detrimento del orden público.

Asimismo, negó, rechazó y contradijo la demanda en todas y cada una de sus partes, en su decir, por no ser cierto los hechos alegados ni resultar aplicable el derecho invocado.

En lo que respecta a la falta de pago del canon de arrendamiento refirió que el canon de arrendamiento convenido y vigente para el año 2015 fue la cantidad de TRESCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE BOLÍVARES (Bs. 307.378.50), lo cual ha venido pagando de manera periódica a la arrendadora, por lo que su representada ha cumplido con la entrega total del canon de arrendamiento, por lo que no debe proceder la denuncia del incumplimiento de la cláusula novena del contrato.

En relación al subarrendamiento adujo que, conforme a lo estipulado en la cláusula segunda del citado instrumento, el mismo tiene por finalidad desarrollar el objeto de prestar consultas médicas, las cuales deben ser realizadas por personas naturales distintas a su representada y en la sede del centro dispensador de salud CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A., y con ello, contribuir con la materialización del objeto de su representada, por lo que la emisión de certificados de médicos consultantes no debe ser catalogada como un subarrendamiento del inmueble.

Finalmente, alegó que su representada no incumplió la obligación prevista en la cláusula vigésima cuarta toda vez que, su representada **contrató las pólizas de seguro con SEGUROS MERCANTIL en los años 2015 y 2016, por lo que solicita se declare sin lugar la demanda y se condene al pago de las costas y costos del proceso**

En fecha 14 de junio de 2016, el apoderado judicial de la parte demandada consignó escrito de promoción de prueba que consta a los folios del 12 al 24 de la pieza 2/3 del expediente.

En fecha 15 de junio de 2016, el apoderado judicial de la parte actora consignó escrito de promoción de pruebas, el cual consta en el expediente a los folios 73 al 76 de la pieza 2/3 del expediente.

Consta copia certificada de contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, debidamente autenticado, folios 31 al 38 de la pieza 1/3 del expediente, y ratificada en la oportunidad de promoción de pruebas.

Copia simple de notificación extrajudicial practicada por la Notaría Pública Trigésima Séptima del Municipio Libertador del Distrito Capital, remitida por la arrendadora a la arrendataria, donde le notifica su voluntad de no renovar ni convenir prórroga alguna al contrato y que al finalizar la última de las prórrogas comenzaría a

transcurrir el lapso de prórroga legal, folios 39 al 59, pieza 1/3 del expediente, y ratificada en la oportunidad de promoción de pruebas.

Documentos privados contentivos de comunicaciones, de fechas 25 de mayo, 2 de julio y 4 de agosto de 2015 (folios 60 al 62, 64 y 65, 67 al 69), y ratificada en la oportunidad de promoción de pruebas, igualmente reproducidas en copias simples y originales inserta a los folios 240 al 247 de la pieza 2/3 del expediente, mediante la cual la arrendadora notificó a la arrendataria la tasa de cambio oficial para el pago de su equivalente al canon de arrendamiento pactado, que estaban pendientes los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2015, y que dicha comunicación no implicaba renuncia a otro diferencia pendiente; lo cual guarda relación con comunicación privada de aviso de cobro de los meses de junio y julio de 2015, de fechas 2 de junio y 2 de julio de 2015, respectivamente (folios 63 y 66).

Originales de recibos denominados “FACTURA” de fechas 1° de marzo y 1° de abril de 2015, folios 28 y 29 de la pieza 2/3 del expediente, que aparecen debidamente con sellos húmedos de las partes y debidamente firmados, los cuales se emiten por descripción de alquiler correspondiente a los meses de marzo y abril 2015, por las cantidades de TRESCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE BOLÍVARES (Bs. 307.378,50).

Copia simple de recibo denominado “FACTURA” de fechas 1 de mayo de 2015, folio 30 de la pieza 2/3 del expediente, que aparece debidamente con sellos húmedos de las partes y debidamente firmados, el cual se emite por descripción de alquiler correspondiente al mes de mayo 2015, por la cantidad de TRESCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE BOLÍVARES (Bs. 307.378,50).

Impresión de certificados de transferencias electrónicas de fondos del Banco Mercantil y Banesco, de fechas 30 de enero, 27 de febrero, 3 de marzo, 31 de marzo, 29 de abril, 2 y 3 de junio, 1° de julio, 3 de agosto, 2 de septiembre, 1° de octubre de 2015, 4 de enero y 3 de marzo de 2016, por las cantidades de TRESCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE BOLÍVARES (Bs. 307.378,50), folios 31 al 51 de la pieza 2/3 del expediente, y reproducidas las correspondientes a las fechas 27 de febrero, 31 de marzo y 29 de abril de 2015, en copias simples a los folios 261, 263 y 264. **Al respecto se observa que durante el lapso probatorio la representación judicial de la demandada promovió la prueba de informes dirigida a las referidas instituciones financieras, cuyas resultas constan en autos a los folios 92 al 114 de la pieza principal III, así como a los folios 123 al 128 de la misma pieza.**

Copias simples de los cuadros de las pólizas Nos. 01-06-102880, 01-20-102368 y 01-44-101255, emanadas de MERCANTIL, SEGUROS, relativas al recibo de prima de Seguro de Responsabilidad Civil General, Seguros de Dinero y Valores, y Seguro de Todo Riesgo Industrial, cuyas vigencia es desde el 1° de julio de 2015

hasta el 1° de julio de 2016, folios 52 al 56, reproducidas igualmente en copias simples a los folios 266 al 270. De la precedente pólizas se desprende que el CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA C.A. es el beneficiario de las mismas

Copias simples de Certificados de Médicos Consultantes suscritos en los ciudadanos LUCIANO SANGLIMBENI, RAMÓN ARREZA, ALBERTO PEROZA, MARIA JOSEFINA GONZALEZ y NYLIAN RINCON y el Centro Clínico Vista California, folios 57 al 71 de la pieza 2/3 del expediente.

Originales de Certificados de Médicos Consultantes suscritos en los ciudadanos CARLOS BARRIOS, SILVIA PINTO y el Centro Clínico Vista California, folios 236 al 239 de la pieza 2/3 del expediente, de los cuales se evidencia que el Centro Médico cede, de manera temporal y limitada, un espacio denominado consultorio, a los fines de realizar consultas dentro de la especialidad del contratando, a cambio de una determinada contraprestación en dinero.

Copias simples de mayor analítico por cuenta de los años 2009 al 2015, emanado del CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A., folios 248 al 254, y 258 y 259 de la pieza 2/3 del expediente.

Copias simples de comunicación de fecha 25 de julio de 2014, emitido presuntamente por el Departamento de Administración de la parte accionante, suscrito por la ciudadana María Eugenia García, mediante la cual se informa el nuevo canon de arrendamiento al Centro Médico Vista California (folio 257 de la pieza 2/3 del expediente), y de recibos denominados “FACTURA” de fechas 1° de marzo y 1° de abril y 1° de mayo de 2015 (folios 260, 262 y 265 de la pieza 2/3 del expediente), de los cuales se aprecia los sellos húmedos de las partes y debidamente firmados, por concepto de alquiler correspondiente a los meses de marzo, abril y mayo 2015, por las cantidades de TRESCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE BOLÍVARES (Bs. 307.378,50). Al respecto, se evidencia que fueron desconocidos por la representación judicial de la parte actora, luego fueron ratificados por la representación judicial de la parte accionada.

Asimismo, la parte demandada **promovió prueba de informes dirigida a Seguros Mercantil, para lo cual se libró oportunamente oficio No. 628-2016, de fecha 16 de junio de 2016, sin embargo, no constan las resultas del mismo, por lo que no hay elementos probatorios que analizar.** (Folio 204 de la pieza 3/3 del expediente), en el escrito de promoción de esta prueba se expresa textualmente lo siguiente:

“...3.- por cuanto, sólo hemos podido tener acceso a copias de los cuadros de las pólizas Nros: 01-44-101255, 01-06-102288 y 01-20-102368, emanadas SEGUROS MERCANTIL. De esta documental se advierte que mi representada contrato la póliza a que hace referencia la cláusula vigésima cuarta del contrato de arrendamiento, por lo que, solicitamos a ese tribunal que le requiera por vía de informes a la

empresa **SEGUROS MERCANTILES**, específicamente a la presidencia de la lesionada persona jurídica, ubicada en Dirección: av. Libertador con avenida Isaías “Látigo” Chávez, Chacao, Z. P 1060, Caracas-Venezuela, de manera que informe a ese Despacho, la identidad de sujeto de derecho que le contrató y los riesgos que cubre...”.

Finalmente, en la oportunidad de celebrarse la Audiencia de Juicio en la presente causa se evacuaron las testimoniales de los ciudadanos JORGE BAZO TARGA y CARLOS ANTONIO BASTIDAS, titulares de las cédulas de identidad Nos: V-3.753.824 y V-5.301.121, respectivamente, quienes una vez juramentados por la Juez de este Juzgado, manifestaron tener interés en las resultas del juicio, el primero, y el segundo, manifestó mantener una relación laboral con la parte accionada. (f.f. 183 a la 192 de la pieza 3/3 del expediente).

En fecha 31 de julio de 2017, el Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, dictó sentencia mediante la cual declaró:

“...Del Fondo

Analizadas y valoradas como han sido las pruebas aportadas al proceso, pasa esta Juzgadora a emitir pronunciamiento sobre el fondo del asunto debatido de la siguiente manera:

En cuanto al alegato de resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fundamento en el incumplimiento de las obligaciones contraídas por la arrendataria, conforme a las cláusulas tercera, novena, décima primera y vigésima cuarta, habiendo entrado en vigencia el contrato ya referido en fecha 1° de enero del año 2000, desde esa misma fecha la arrendataria debía cumplir con todas sus obligaciones, en el caso particular, las contenidas en la cláusulas tercera, novena, décima primera y vigésima cuarta, referidas al pago del canon de arrendamiento, la prohibición de ceder, traspasar o subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado, sin previa autorización, y la obligación de contratar una póliza de seguro contra incendio y motín a favor del inmueble.

En lo que respecta al cumplimiento de las cláusulas tercera y novena, la parte demandada fue conteste en reconocer que pagó por concepto de cánones de arrendamientos la cantidad de TRESCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO BOLÍVARES CON CINCUENTA CÉNTIMOS (Bs. 307.378,50), desde el mes de mayo de 2015, así como en reconocer que su representada ha expedido unos

certificados de médicos consultantes, que permite a los médicos adquirentes desarrollar su especialidad.

En ese sentido, siguiendo la doctrina de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia según la cual, los hechos admitidos en el escrito de contestación deben considerarse como la manera en que se traba la litis y no como una confesión, toda vez que ésta tiene como característica la indivisibilidad, así pues, la parte demandada conviene expresamente que pagó una cantidad en bolívares que al ser dividida a la tasa de cambio oficial para el momento en que debió realizarse el pago del canon de arrendamiento pactado por las partes, tal y como se evidencia del Libelo de demanda y pruebas cursantes en autos, que es una cláusula contravalor fijada en la cantidad de VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 28.500,00), para el período comprendido desde el 1° de enero del año 2000 hasta el 31 de diciembre de 2004, y para los períodos comprendidos desde el 1° de enero de 2005 hasta el 31 de diciembre de 2009, así como desde el 1° de enero de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2014, es la cantidad de TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 30.000,00), toda vez que no consta a los autos acuerdo suscrito por las partes o determinación por parte del órgano competente de un canon de arrendamiento distinto, es inferior. **ASÍ SE ESTABLECE.**

Asimismo, respecto a la cláusula décima primera, fue conteste en reconocer que su representada expidió unos certificados de médicos consultantes, que permite a los médicos adquirentes utilizar unos determinados consultorios (folios 236 al 239 de la pieza II) a los fines de desarrollar su especialidad, para lo cual pagan una contraprestación dineraria, siendo el caso que, independientemente de la figura que hayan adoptado o denominado, cedieron parcialmente parte del inmueble arrendado, en franca violación de la disposición contractual antes referida, siendo este un hecho que escapa al debate probatorio, satisfaciendo con ello el primero de los requisitos. **ASÍ SE ESTABLECE.**

No obstante a lo anterior, sólo quedó demostrado en autos que la arrendataria demandada probó el cumplimiento de la cláusula vigésima cuarta fue a partir del año 2015 cuando contrató pólizas Nos. 01-06-102880, 01-20-102368 y 01-44-101255 de Seguro de Responsabilidad Civil General, Seguros de Dinero y Valores, y Seguro de Todo Riesgo Industrial, con la sociedad mercantil MERCANTIL SEGUROS, cuya vigencia son desde el 1° de julio de 2015 hasta el 1° de julio de 2016. De modo que, no consta en autos el cumplimiento de tales obligaciones

para el período comprendido desde el primero (1ro) de enero del año de 2000 hasta el 30 de junio de 2015.

Lo anterior conduce forzosamente a este Juzgado a considerar que el CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A., incurrió en el incumplimiento de las obligaciones que le imponían las cláusulas tercera, novena, décima primera y vigésima cuarta del contrato de arrendamiento cuya resolución se solicita. **ASÍ SE ESTABLECE.**

Como consecuencia de lo precedentemente expuesto, se condena a la sociedad mercantil CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A., a pagar a la sociedad mercantil GRUPO EMPRESARIAL URBINA, G.E.U., C.A., la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCO CENTAVOS (US\$ 440.229,05), por concepto del diferencial de los cánones de arrendamientos dejados de percibir correspondiente a los meses abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2015, más el pago de los cánones de arrendamiento que se causen a partir del mes de septiembre de 2015, inclusive, hasta la fecha en que la presente sentencia quede definitivamente firme. Dicha cantidad será pagada con la entrega de lo equivalente, en moneda de curso legal, al tipo de cambio vigente en el mercado, utilizando como referencia la tasa de Divisas Complementarias (Dicom) regulada a través del Centro Nacional de Comercio Exterior (CENCOEX), para el día del pago efectivo, o la que aplicare para la fecha de pago, si aquella fuere sustituida. **ASÍ SE ESTABLECE.**

-III-

DECISIÓN

Como consecuencia de los elementos de hecho y fundamentos de derecho precedentemente expuestos, este Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario del Área Metropolitana de Caracas, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, **DECLARA:**

PRIMERO: CON LUGAR la pretensión contenida en la demanda que por **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO E INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS** incoara la sociedad mercantil GRUPO EMPRESARIAL URBINA, G.E.U., C.A., contra la sociedad mercantil CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A.

SEGUNDO: Por vía de consecuencia, QUEDA RESUELTO el contrato de arrendamiento autenticado ante la Notaría Pública Séptima del Municipio Chacao del estado Miranda, bajo el N° 63, Tomo 55, en fecha 30 de septiembre de 1999.

TERCERO: SE ORDENA a la sociedad mercantil CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A., antes identificada, la entrega inmediata y en las mismas condiciones en que lo recibió, libre de personas y bienes, el inmueble constituido por un (1) edificio de cinco (5) pisos y tres (3) sótanos para estacionamiento, denominado GEUCA, ubicado en la calle Trieste de la Zona Industrial de Los Ruíces Sur, Municipio Sucre, estado Miranda.

CUARTO: SE CONDENA a la sociedad mercantil CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A., a pagar a la sociedad mercantil GRUPO EMPRESARIAL URBINA, G.E.U., C.A., antes identificadas, la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCO CENTAVOS (US\$ 440.229,05), por concepto del diferencial de los cánones de arrendamientos dejados de percibir correspondiente a los meses abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2015, más el pago de los cánones de arrendamiento que se causen a partir del mes de septiembre de 2015, inclusive, hasta la fecha en que la presente sentencia quede definitivamente firme. Dicha cantidad será pagada con la entrega de lo equivalente, en moneda de curso legal, al tipo de cambio vigente en el mercado, utilizando como referencia la tasa de Divisas Complementarias (Dicom) regulada a través del Centro Nacional de Comercio Exterior (CENCOEX), para el día del pago efectivo, o la que aplicare para la fecha de pago, si aquella fuere sustituida.

Dada la naturaleza del presente fallo, de conformidad con lo establecido en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil, se condena al pago de las costas a la parte demandada por haber resultado vencida en esta instancia...”.

Al respecto, la parte demandada apeló de la decisión del *a quo* en fecha 14 de agosto de 2017, diligencia que consta al folio 240 de la pieza 3/3 del expediente.

El Juzgado Superior, conociendo en apelación dictó decisión en fecha 31 de mayo de 2018, (hoy recurrida ante esta sede) consta a los folios 263 al 275 de la pieza 3/3 del expediente, en la cual se expresó lo siguiente:

“...IV. MOTIVACIONES PARA DECIDIR.

Se defiere al conocimiento de esta alzada el recurso de apelación interpuesto los días 14 de agosto y 22 de septiembre de 2017, por los abogados JOSÉ DE JESÚS BLANCA ARCILA y MATILDE PINTO ACOSTA, en su carácter de apoderados judiciales de la parte demandada, en contra de la decisión dictada el 31 de julio de 2017, por el Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, que declaró con lugar la demanda de resolución de contrato de arrendamiento y daños y perjuicios, incoada por la sociedad mercantil GRUPO EMPRESARIAL URBINA G.E.U., C.A., en contra de la sociedad mercantil CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A.

Fijados los extremos del recurso, para resolver se considera previamente los fundamentos de hecho y de derecho sustento de la decisión recurrida, dictada el 31 de julio de 2017; ello con la finalidad de determinar si fue emitida conforme a derecho, en tal sentido se traen parcialmente al presente fallo:

“...La pretensión sujeta al estudio de este Tribunal se circunscribe a la procedencia de la Resolución del Contrato de Arrendamiento autenticado ante la Notaría Pública Séptima del Municipio Chacao del estado Miranda, bajo el N° 63, Tomo 55, en fecha 30 de septiembre de 1999, sobre un inmueble constituido por un edificio de cinco (5) pisos y tres (3) sótanos para estacionamiento, denominado GEUCA, ubicado en la calle Triestre de la Zona Industrial de Los Ruices Sur, Municipio Sucre, estado Miranda, por el incumplimiento de las cláusulas tercera, novena, décima primera y vigésima cuarta, concretamente, el incumplimiento del diferencial de pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2015, por parte de la arrendataria; el subarrendamiento del inmueble y la falta de contratación de una póliza de seguros respecto al inmueble arrendado y a favor de la propietaria, y adicionalmente, los Daños y Perjuicios calculados en la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCO CENTAVOS (US\$ 440.229,05), en razón del diferencial de los cánones de arrendamientos dejados de percibir desde el mes de abril de 2014 hasta el mes de agosto de 2015, así como los cánones de arrendamiento que se causen desde el momento de la interposición de la demanda hasta la entrega material del inmueble arrendado.

...Omissis...

Habiendo alegado la representación judicial de la parte demandada la inadmisibilidad de la demanda por no reunir el escrito libelar los requisitos dispuestos en la norma contenida en el artículo 864 del Código de Procedimiento Civil, la cual hace referencia a los requisitos de forma expresados en el artículo 340 eiusdem y que debe acompañarse con el libelo todos los medios de prueba documental de que se disponga, incluyendo la identificación de los testigos que rendirán declaración en el debate oral (de ser el caso); así como la inadmisibilidad de la demanda por contravenir disposiciones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, concretamente, el contener la expresión del canon de arrendamiento en moneda extranjera, lo que denota que la misma sea ilegal, ya que va en detrimento del orden público, al respecto, advierte esta Juzgado que con el libelo de demanda fueron acompañados los medios de pruebas documentales (fundamentales) en los cuales se sustenta la pretensión, tales como el contrato de arrendamiento, notificaciones, documento constitutivo y estatutario, así como copias de las actas de asambleas de accionistas de la parte accionada y de certificado de uso, anexos identificados C, D, E, F, G, H, I, J, K y L, razón por la cual, se ratifica en todo su contenido el auto de admisión de fecha 16 de septiembre de 2015, y como consecuencia de ello, se desecha dicho argumento. **ASÍ SE ESTABLECE.**

Respecto a la inadmisibilidad de la demanda por contravenir disposiciones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial advierte que, en Venezuela rige el principio de Irretroactividad de la Ley, el cual se encuentra previsto en el artículo 24 de la Constitución y desarrollado en las diversas normas de rango legal, entre ellas, en el Código Civil (artículo 3), en el sentido de que ninguna disposición legislativa tiene efecto retroactivo, salvo que imponga una sanción menor.

Ahora bien, en el caso de autos, la representación judicial de la parte demandada pretende la aplicación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (cuya vigencia es del año 2014), retroactivamente, pues para el momento en que nació el contrato (año 1999), no existía control de cambio en Venezuela, por lo que la obligación pactada en moneda extranjera de mutuo acuerdo por las partes es perfectamente válida, y como consecuencia de ello, se desecha dicho argumento. **ASÍ SE ESTABLECE.**

...Omissis...

En cuanto al alegato de resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fundamento en el incumplimiento de las obligaciones contraídas por la arrendataria, conforme a las cláusulas tercera, novena, décima primera y vigésima cuarta, habiendo entrado en vigencia el contrato ya referido en fecha 1 de enero del año 2000, desde esa misma fecha la arrendataria debía cumplir con todas sus obligaciones, en el caso particular, las contenidas en la cláusulas tercera, novena, décima primera y vigésima cuarta, referidas al pago del canon de arrendamiento, la prohibición de ceder, traspasar o subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado, sin previa autorización, y la obligación de contratar una póliza de seguro contra incendio y motín a favor del inmueble.

En lo que respecta al cumplimiento de las cláusulas tercera y novena, la parte demandada fue conteste en reconocer que pago por concepto de cánones de arrendamientos la cantidad de TRESCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO BOLÍVARES CON CINCUENTA CÉNTIMOS (Bs. 307.378,50), desde el mes de mayo de 2015, así como en reconocer que su representada ha expedido unos certificados de médicos consultantes, que permite a los médicos adquirentes desarrollar su especialidad.

En este sentido, siguiendo la doctrina de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia según la cual, los hechos admitidos en el escrito de contestación deben considerarse como la manera en que se traba la litis y no como una confesión, toda vez que ésta tiene como característica la indivisibilidad, así pues, la parte demandada conviene expresamente que pago una cantidad en bolívares que al ser dividida a la tasa de cambio oficial para el momento en que debió realizarse el pago del canon de arrendamiento pactado por las partes, tal y como se evidencia del Libelo de demanda y pruebas cursantes en autos, que es una cláusula contravalor fijada en la cantidad de VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 28.500,00); para el período comprendido desde el 1 de enero del año 2000 hasta el 31 de diciembre de 2004, y para los períodos comprendidos desde el 1 de enero de 2005 hasta el 31 de diciembre de 2009, así como desde el 1 de enero de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2014, es la cantidad de TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 30.000,00), toda vez que no consta a los autos acuerdo suscrito por las partes o determinación por parte del órgano competente de un canon de arrendamiento distinto, es inferior. ASÍ SE ESTABLECE.

Asimismo, respecto a la cláusula décima primera, fue conteste en reconocer que su representada expidió unos certificados de médicos consultantes, que permite a los médicos adquirentes utilizar unos determinados consultorios (f.f. 236 al 239 de la pieza II) a los fines de desarrollar su especialidad, para lo cual pagan una contraprestación dineraria, siendo el caso que, independientemente de la figura que hayan adoptado o denominado, cedieron parcialmente parte del inmueble arrendado, en franca violación de la disposición contractual antes referida, siendo este un hecho que escapa del debate probatorio, satisfaciendo con ello el primero de los requisitos. **ASÍ SE ESTABLECE.**

No obstante a lo anterior, sólo quedó demostrado en autos que la arrendataria demandada probó el cumplimiento de la cláusula vigésima cuarta fue a partir del año 2015 cuando contrató pólizas Nos. 01-06-102880, 01-20-102368 y 01-44-101255 de Seguro de responsabilidad Civil General, Seguros de Dinero y Valores, y Seguro de Todo Riesgo Industrial, con la sociedad mercantil MERCANTIL SEGUROS, cuya vigencia son desde el 1 de julio de 2015 hasta el 1 de julio de 2016. De modo que, no consta en autos el cumplimiento de tales obligaciones para el período comprendido desde el primero (1ro) de enero del año de 2000 hasta el 30 de junio de 2015.

Lo anterior conduce forzosamente a este Juzgado a considerar que el CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A., incurrió en el incumplimiento de las obligaciones que le imponían las cláusulas tercera, novena, décima primera y vigésima cuarta del contrato de arrendamiento cuya resolución se solicita. **ASÍ SE ESTABLECE.**

Como consecuencia de lo precedentemente expuesto, se condena a la sociedad mercantil CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A., a pagar a la sociedad mercantil GRUPO EMPRESARIAL URBINA, G.E.U., C.A., la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCO CENTAVOS (US\$ 440.229,05), por concepto de diferencial de los cánones de arrendamientos dejados de percibir correspondientes a los meses abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2015, más el pago de los cánones de arrendamiento que se causen a partir del mes de septiembre de 2015, inclusive, hasta la fecha en que la presente sentencia quede definitivamente firme. Dicha cantidad será pagada con la entrega de lo equivalente, en moneda de curso legal, al tipo de cambio vigente en el mercado, utilizando como referencia la tasa

de Divisas Complementarias (Dicom) regulada a través del Centro nacional de Comercio Exterior (CENCOEX), para el día del pago efectivo, o la que aplicare para la fecha de pago, si aquella fuere sustituida. ASÍ SE ESTABLECE...”.

Con la finalidad de apuntalar el recurso de apelación que ejerció, la representación judicial de la parte demandada, consignó el 26 de octubre de 2017, escrito de conclusiones, en los términos que siguen:

“...La sentencia de fecha 31 de julio de 2017, emanada del Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área metropolitana de Caracas, violenta el artículo 49, numeral 3 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, pues, no se nos oye. Al efecto, es preciso mencionar que esta representación alegó que pretender el pago de una moneda en divisa extranjera, era de ilegal o imposible ejecución, pues, de acuerdo a una decisión prevista en la sentencia previa del tribunal de primera instancia de fecha seis (06) de julio de dos mil dieciséis (2016), emanada de ese tribunal ordena la reposición de la causa al estado y grado de realizar una nueva contestación de la demanda, dentro de los veinte (20) días de despacho siguientes a esa fecha, ello en virtud que la relación arrendaticia entre la demandante y mi representada se rige por las disposiciones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y por ende, el procedimiento que se debe aplicar, para resolver, la presente controversia es el oral, vale decir, lo normado en los artículos 859 al 880 del Código de Procedimiento Civil, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el uso comercial.

Sin embargo, posteriormente, el sentenciador se desdice, pues, en lo concerniente a la punta de la inadmisibilidad de la demanda, por contravenir, las disposiciones del mencionado Decreto Ley, el tribunal de instancia sostiene:

...Omissis...

Obviando el tribunal, de primera instancia, que esta representación, nunca pretendió la aplicación de forma retroactiva del referido instrumento legal, pues, lo que se denunció era que el contrato de arrendamiento, cuyo cumplimiento se exigía, debió ajustar su contenido, en un lapso de 6 meses, del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso

Comercial tal como lo consagra la disposición transitoria primera del mencionado Decreto Ley.

En efecto, lo que alegó esta representación, es que el contrato no ajustó su contenido al mencionado instrumento normativo, tal como éste lo exigía, por lo que, al no hacer tal ajuste la convención contenía estipulaciones como el pago del canon de arrendamiento en moneda extranjera y tal acuerdo está prohibido por el artículo 17 del antes mencionado texto normativo. Resabio que es consecuencia del incumplimiento del arrendador de lo normado en la disposición transitoria primera del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Sin embargo, el sentenciador de primera instancia, obviando el incumplimiento del contenido de la disposición transitoria primera del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Regulación de Arrendamiento Inmobiliaria para el Uso Comercial y dejando a un lado que con la entrada en vigencia del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Regulación de Arrendamiento Inmobiliaria para el Uso Comercial, esto es, el 23 de mayo de 2014, tal como se evidencia del contenido de la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela número 40.418, de la misma fecha (ver disposición final única del mencionado decreto ley), se aplica, inmediatamente, la disposición transitoria cuarta, por lo que, no es posible que existieran, luego de la publicación del referido Decreto Ley, contratos de arrendamiento cuyos pagos deben hacerse en moneda extranjera, pues, de acuerdo a la citada disposición transitoria, las convenciones con tales estipulaciones, deben, convertirse a la moneda nacional, dentro de los noventa (90) días de vigencia del referido texto normativo.

No obstante, tal previsión normativa, aspecto que fue expuesto en nuestro escrito de contestación, el tribunal de primera instancia, en la sentencia del 31 de julio de 2017, consideró que la "...obligación pactada en moneda extranjera (...) es perfectamente válida...", lo que deja claro que el tribunal no consideró nuestros argumentos, por lo que, la mencionada decisión violentó nuestro derecho a ser oídos y por ende, el derecho a la defensa de mi representada lo que genera que la decisión que se apela adolezca de inconstitucionalidad lo que hace nula.

De otra parte, al considerar el sentenciador de primera instancia, que mi representada pretendía la aplicación retroactiva del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Regulación de Arrendamiento

Inmobiliario para el Uso Comercial, cuando lo denunciado o alegado por nosotros el incumplimiento de las disposiciones transitorias primera y cuarta del mencionado Decreto Ley del el contrato de arrendamiento suscrito ante la Notaría Pública Séptima del Municipio Chacao del Estado Miranda, en fecha treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y nueve (1999), bajo el número 63, tomo 55 y por ende, la vulneración de los artículos 17, 31, 32 y 33 del mencionado por parte de la citada convención lo que hacía que la exigencia del cumplimiento de una obligación en moneda extranjera-fuera de ilegal- lo que hacía que la demanda resultare inadmisibile, incurre en una errónea interpretación de la realidad, vale decir, se produce un falso supuesto de hecho.

...Omissis...

En tal virtud, podemos sostener que la sentencia de fecha 31 de julio de 2017, emanada del Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, está en contradicción con lo previsto en el ordinal 4° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil y 49, ordinal 3° de la Constitución de 1999 y así solicitamos sea declarado.

Lo expuesto permite advertir que la sentencia, objeto del presente recurso, no es el resultado del análisis de las pretensiones de las partes, ni del análisis de las pruebas aportadas por éstas en el debate procesal, por lo que, el hecho que la sentencia objeto de apelación no se pronuncie, expresamente, sobre las defensas expuestas por la representación de la demandada, con relación a la inadmisibilidad de la demanda hace que la sentencia sea contraria al ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, y así solicitamos sea declarado.

...Omissis...

En tal virtud, podemos sostener que la sentencia de fecha 31 de julio de 2017, emanada del Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, está en contradicción con el ordinal 4° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil y así solicitamos sea declarado.

De igual modo, el sentenciador tampoco resuelve el planteamiento expuesto por la defensa, con relación a la solicitud formulada por la representación de la parte demandada, referida a la reposición de la

causa, pues, "...no se tramitó oportunamente, el oficio 62B-2016, dirigido a SEGUROS MERCANTIL, ello en atención a la prueba de informes que establecía el punto tres (03) del Capítulo VI de nuestro escrito de promoción de pruebas, es decir, que la audiencia a que hace referencia el artículo 870 del Código de Procedimiento Civil, se realizó sin que estuvieran o cursarán a los autos todas las pruebas promovidas por las partes..."

La omisión de la resolución de estos planteamientos por parte del juez constitucional, sin duda evidencia que la sentencia objeto del presente recurso de apelación no resuelve todo lo alegado y probado por las partes, lo que sin duda violenta las previsiones del artículo 243, ordinal 5 del Código de Procedimiento Civil, lo que hace nula la sentencia de fecha 31 de julio de 2017, emanada del Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, a tenor de lo previsto en el artículo 244 del Código de Procedimiento Civil.

Establecido lo anterior, debemos mencionar que en fecha 3 de marzo de 2017, se celebró la audiencia de juicio en la presente causa, sin embargo tal como se aprecia de la consignación de fecha 09 de mayo de 2017, no se tramitó oportunamente, el oficio 62B-2016, dirigido a SEGUROS MERCANTIL, ello en atención a la prueba de informes que establecía el punto tres (03) del Capítulo VI de nuestro escrito de promoción de pruebas, es decir, que la audiencia a que hace referencia el artículo 870 del Código de Procedimiento Civil, se realizó sin que estuvieran o cursarán a los autos todas las pruebas promovidas por las partes.

Prueba que además, sus resultados no se agregaron a los autos, pues, no fue tramitada, oportunamente, en razón de una falla de una de las oficinas de los tribunales de esa circunscripción judicial.

Al efecto, es preciso tener presente que tal prueba fue promovida oportunamente, por esta representación y nosotros no renunciamos a la evacuación de la prueba de informes dirigida a Seguros Mercantil, es claro que en este procedimiento ocurrió una anomalía procedimental que va en detrimento de los derechos subjetivos constitucionales relativos al debido proceso y a la defensa consagrados en el artículo 49 constitucional, de nuestra representada, lo cual no sólo es una anomalía en el establecimiento de los hechos que afecta la motivación de la sentencia objeto de apelación, sino que además configura el vicio denominado silencio de prueba.

En efecto este análisis somero genera que la sentencia adolezca del vicio de silencio de prueba. El vicio de silencio de pruebas se produce cuando el sentenciador ignora completamente el medio probatorio, pues ni siquiera lo menciona, o cuando refiere su existencia, pero no expresa su mérito probatorio.

...Omissis...

En el presente caso, al no haber análisis de las pruebas de informes promovidas por esta representación, se observa que el juez no realiza un correcto análisis de las pruebas promovida y admitidas, evidenciando la falta de examen de tal instrumento probatorio, por parte del juez lo que da lugar a que se configure el vicio de silencio de prueba.

En consecuencia, al no realizarse el análisis de la prueba de informes, es forzoso sostener que la sentencia objeto de apelación, está en contradicción con lo normado en el artículo 243, ordinal 4° del Código de Procedimiento Civil y así solicitamos sea declarado.

En razón de lo expuesto, se solicita:

PRIMERO: Que se admita el presente escrito.

SEGUNDO: Que se declare la nulidad de la sentencia de fecha 31 de julio de 2017, emanada del Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas...”.

De la exposición efectuada por la parte recurrente en su escrito de conclusiones, se observa que fue alegada la nulidad de la recurrida, por adolecer vicios de incongruencia, al haber tergiversado los hechos en los cuales se fundamentó la defensa de inadmisibilidad de la demanda y silencio de pruebas, al no haber emitido pronunciamiento en relación a la prueba de informes de la sociedad mercantil Seguros Mercantil, así como la falta de pronunciamiento sobre la reposición de la causa al estado de evacuar la prueba de informes dirigida a Seguros Mercantil. En atención a ello, con la finalidad de emitir pronunciamiento en relación a las referidas alegaciones, el tribunal observa:

DEL VICIO DE INCOGRUENCIA:

Los artículos 243 y 244 del Código de Procedimiento Civil, establecen lo siguiente:

“...Omissis...

De acuerdo a las normas transcritas, toda sentencia debe contener los motivos de hecho y de derecho; los primeros se corresponden a la premisa menor del silogismo jurídico, constituyen el hecho específico real que debe ser determinado por el juez en su función histórica de reconstruir los hechos sobre la base del análisis de todas las pruebas que obran en los autos. Sin embargo, previamente a la valoración de las pruebas, el juez debe determinar la admisibilidad de las mismas, según su oportunidad y cumplimiento de los requisitos de ofrecimiento y evacuación que señala la Ley.

El principio de exhaustividad corresponde propiamente al análisis del material probatorio y se encuentra dispuesto en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, entre otros aspectos; y, según el cual los jueces están en el deber de examinar toda prueba que esté en los autos, sea para declararla inadmisibile, impertinente, favorable o desfavorable, son pena de incurrir en el vicio de silencio de prueba.

El principio de exhaustividad de la prueba está en relación directa con la litis analizada. No es menester examinar las pruebas relativas a los presupuestos materiales de la pretensión, si se acoge una excepción previa de juridicidad. Empero, cuando en el análisis de la litis el juez considera que debe acoger una excepción de carácter preliminar que obvia el análisis de la cuestión de fondo, como por ejemplo, la prescripción o las cuestiones previas de inadmisibilidad opuestas para ser decididas en la definitiva, de todas maneras debe analizar las restantes pruebas de autos para dejar constancia que –según su contenido- son impertinentes a la excepción preliminar declarada estimatoriamente.

Tal análisis será somero, ya que su valoración sólo comporta una apreciación sobre la pertinencia de dichas probanzas en orden al punto previo decidido. Según el principio finalista que informa al régimen de las nulidades procesales, el Tribunal Supremo puede abstenerse de casar la sentencia recurrida si la prueba es inútil o superflua, sea porque no atañe a la litis, sea porque el hecho lo acredita otra prueba no silenciada. Esta potestad está implícitamente establecida en la parte in fine del artículo 206 del Código de Procedimiento Civil y en los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Las afirmaciones genéricas e indeterminadas no son aptas para excusar al juez del deber de la exhaustividad de la prueba. Así, por ejemplo, si afirma que “las pruebas presentadas por la demandante resultan tan inútiles para el triunfo de sus pretensiones ya que no desvirtúan las conclusiones establecidas en los capítulos precedentes”, estará

incurriendo en una petición de principio que infringe el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil.

Siendo que en el presente caso, fue denunciado el vicio de silencio de pruebas por la parte demandada, se observa que la jurisprudencia de la extinta Corte Suprema de Justicia hoy Tribunal Supremo de Justicia, en un primer momento consideró que dicho vicio no acarreaba la infracción de los requisitos formales del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, pues la sentencia aún así podía estar provista de fundamentos, aunque fuesen erróneos o deficientes, pero posterior ha expresado que el silencio de prueba constituye una “motivación inadecuada” que comporta violación del mencionado artículo 243. En la actualidad, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, estima que el silencio de pruebas constituye un error de juzgamiento y no un defecto de actividad, tal criterio fue sentado en sentencia del 21 de junio de 2000, caso Farvenca Acarigua, C.A., vs. Farmacia Claely.

En el presente caso se denunció el vicio de incongruencia por falta de pronunciamiento en relación a la petición de reposición de la causa, al estado de evacuación de las pruebas, al expresar que no se tramitó oportunamente, el oficio 62B-2016, dirigido a Seguros Mercantil, ello en atención a la prueba de informes que establecía el punto tres (3) del Capítulo VI del escrito de promoción de pruebas de la parte demandada, es decir, que la audiencia a que hace referencia el artículo 870 del Código de Procedimiento Civil, se realizó sin que estuvieran o cursarán a los autos todas las pruebas promovidas por las partes.

La denuncia entiende quien juzga, que se trata del quebrantamiento de formas procesales en menoscabo del derecho a la defensa, pues se considera que la recurrida, al librar el oficio distinguido con el N° 628-2016, del 16 de junio de 2016, a la sociedad mercantil Seguros Mercantil y no esperar las resultas para dictar su decisión, quebrantó formas procesales que produjo como consecuencia el menoscabo del derecho a la defensa de la parte demandada. Respecto a la indefensión La Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia N° 472, del 19 de julio de 2005, expediente N° 02-986, caso: Producciones 8/1 C. A., contra Banco Mercantil, C.A. S.A.C.A., señaló lo siguiente:

...Omissis...

Por su parte, la Sala Constitucional del TSJ se ha pronunciado de la siguiente manera:

...Omissis...

Ahora bien, con respecto a los medios probatorios, se ha pronunciado la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia N° 1442, del 24 de noviembre de 2000, caso: Marieliza Piñango Buloz y Otro, expediente N° 00-0738, de la forma siguiente:

...Omissis...

De conformidad con la doctrina citada, de la cual se hace eco este jurisdicente (sic), con la finalidad de defender la integridad de la legislación y la uniformidad de la jurisprudencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 321 del Código de Procedimiento Civil, puede destacarse que el derecho a la prueba se ve vulnerado cuando el juzgador impide de alguna manera que la prueba legal y pertinente se incorpore al proceso o cuando siendo admitida y se ordene su evacuación, no se esperen las resultas de las mismas, con la finalidad de abonar en la producción de una decisión final, conforme a lo alegado y probado por las partes, con lo cual se estaría produciendo indefensión.

En sintonía con lo anterior y de conformidad con lo pautado en el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, toda persona tiene el derecho a obtener la tutela judicial efectiva, lo cual no se puede lograr sino por medio de la oportuna y necesaria prueba de los hechos litigiosos; así pues la prueba forma parte del derecho a esa tutela como derecho a probar en el proceso las afirmaciones de hecho realizadas por las partes al fundamentar su pretensión.

Como puede observarse, la juzgadora de primer grado en la oportunidad arriba señalada, libró el oficio N° 628-2016, a la sociedad mercantil Seguros Mercantil, C.A., para que por medio de informes, remitiera la documentación referente a la identidad de los sujetos que contrataron y los riesgos que cubrían los cuadros de pólizas Nros. 01-44-101255, 01-06-102288 y 01-20-102368, oficio que fue librado nuevamente el 16 de junio de 2016, distinguido con el N° 345-2016; prueba que en criterio de este jurisdicente (sic), es determinante en el juicio, que se refiere a una de las causales alegada como fundamento de la resolución del contrato de arrendamiento que se demandó. Así pues la juzgadora de primer grado, una vez librado el oficio debió esperar sus resultas para proceder a la fijación de la oportunidad para la celebración de la audiencia oral. En razón de ello, debió esperar las resultas de la prueba de informes, pues no solamente bastaba el cumplimiento de lo ordenado en el auto de admisión de pruebas y el libramiento del oficio 628-2016, del 16 de junio de 2016, sino que además como ya se estableció, fue librado nuevamente, bajo el oficio N° 345-2016, por tanto, debió esperar la materialización probatoria, y así preservar a las partes el derecho a una

tutela judicial efectiva, y por ende garantizar el principio al medio probatorio, derecho y principio constitucional que la recurrida no garantizó a las partes en el presente juicio. Razón por la cual se ha producido en la presente causa, el quebrantamiento de formas procesales en menoscabo del derecho a la defensa, y como consecuencia de ello, la presente denuncia, deberá prosperar en derecho y así se establece.

En consecuencia de lo anterior, debe este jurisdicente (sic) declarar con lugar la apelación interpuesta los días 14 de agosto y 22 de septiembre de 2017, por los abogados JOSÉ DE JESUS BLANCA ARCILA y MATILDE PINTO ACOSTA, en su carácter de apoderados judiciales de la parte demandada, en contra de la decisión dictada el 31 de julio de 2017, por el Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, la cual se anula, debiendo reponerse la causa, al estado que se encontraba para la fecha en que fue librado el último oficio a la sociedad mercantil Seguros Mercantil, C.A., debiendo el a quo lograr la consumación del medio de prueba promovido. Todo lo cual se hará de manera expresa y precisa en el dispositivo del presente fallo. Así formalmente se decide...”

De la precedente transcripción de la sentencia recurrida se evidencia que el juez de alzada declara la reposición de la causa con base en que “...debió esperar las resultas de la prueba de informes, pues no solamente bastaba el cumplimiento de lo ordenado en el auto de admisión de pruebas y el libramiento del oficio 628-2016, del 16 de junio de 2016, sino que además como ya se estableció, fue librado nuevamente, bajo el oficio N° 345-2016, por tanto, debió esperar la materialización probatoria, y así preservar a las partes el derecho a una tutela judicial efectiva, y por ende garantizar el principio al medio probatorio, derecho y principio constitucional que la recurrida no garantizó a las partes en el presente juicio. Razón por la cual se ha producido en la presente causa, el quebrantamiento de formas procesales en menoscabo del derecho a la defensa, y como consecuencia de ello, la presente denuncia, deberá prosperar en derecho y así se establece...”.

Ahora bien, del análisis de las actas del expediente se evidencia que efectivamente el juez de la causa envió el oficio pertinente a SEGUROS MERCANTIL C.A. a fin de que informara respecto de las pólizas Nros 01-44-101255, 01-06-102288 y 01-20-102368, y el beneficiario de estas, de ello se constató que efectivamente el informe que debía expedir Seguros Mercantil nunca llegó al tribunal, sin embargo el a quo dictó decisión sin esperar dicha prueba, pues lo pertinente era hacer tiempo a que llegara el informe de parte de SEGUROS MERCANTIL C.A., para proceder a dictar la decisión respectiva, siempre y cuando la parte interesada hubiera solicitado una prórroga del lapso de evacuación para la recepción de la prueba.

Amén de que existía la prueba debidamente promovida por la parte demandada, de conformidad con lo previsto en los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, resulta pertinente verificar la importancia o incidencia que tiene esta prueba en el dispositivo del fallo, a fin de precisar la utilidad de la reposición de la causa, en ese sentido la Sala pudo constatar que la prueba de informe fue solicitada con el objeto de verificar quién era el beneficiario de las pólizas de seguro Nros 01-44-101255, 01-06-102288 y 01-20-102368, para demostrar el cumplimiento de la cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de arrendamiento, cuya resolución se demanda, de acuerdo a ello la Sala pudo evidenciar que dichas pólizas constan en el expediente y que de las mismas se desprende que el beneficiario es **CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A.**, quiere decir que no es **GRUPO EMPRESARIAL URBINA G.E.U., C.A.**, es decir la arrendadora, entonces, se evidencia que no cumple con la citada cláusula siendo que la póliza no está a favor de la arrendadora.

De acuerdo a los razonamientos precedentemente expuestos, se puede evidenciar que la reposición decretada por el *ad quem* es una reposición inútil, pues de otras pruebas que constan en el expediente se podía precisar el objeto por el cual fue promovida la referida prueba de informe, como lo eran las pólizas de seguro de donde se evidencia claramente que el beneficiario no era la arrendadora, por lo que se declara procedente la denuncia bajo análisis y, así se decide.

Ahora bien, siendo que en el caso de autos es aplicable el criterio jurisprudencial previsto en la decisión N° 362 de la Sala Constitucional de fecha 10 de mayo de 2018, mediante la cual se elimina el reenvío, precedentemente comentado, la Sala procede a CASAR la decisión recurrida, de conformidad con lo previsto en los artículos 320 y 322 del Código de Procedimiento Civil, procede a pronunciarse sobre el fondo en los siguientes términos:

Ahora bien, tomando en cuenta que la acción está referida a la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fundamento en el incumplimiento de las obligaciones contraídas por la arrendataria, conforme a las cláusulas tercera, novena, décima primera y vigésima cuarta, y habiendo entrado en vigencia el contrato en fecha 1° de enero del año 2000, desde esa misma fecha la arrendataria debía cumplir con todas sus obligaciones, inclusive con las contenidas en la cláusulas tercera, novena, décima primera y vigésima cuarta, referidas al pago del canon de arrendamiento, a la prohibición de ceder, traspasar o subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado, sin previa autorización, y a la de contratar una póliza de seguro contra incendio y motín a favor de la arrendadora del inmueble.

En lo que respecta al cumplimiento de las cláusulas tercera y novena, la parte demandada fue conteste en reconocer que pagó por concepto de cánones de arrendamientos la cantidad de TRESCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE BOLÍVARES (Bs. 307.378,50), desde el mes de mayo de

2015, así como en reconocer que su representada ha expedido unos certificados de médicos consultantes, que permite a los médicos adquirentes desarrollar su especialidad.

En ese sentido, se evidenció que la parte demandada conviene expresamente que pagó una cantidad en bolívares que al ser dividida a la tasa de cambio oficial para el momento en que debió realizarse el pago del canon de arrendamiento pactado por las partes, tal y como se evidencia del Libelo de demanda y pruebas cursantes en autos, que es una cláusula fijada en la cantidad de VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 28.500,00), para el período comprendido desde el 1° de enero del año 2000 hasta el 31 de diciembre de 2004, y para los períodos comprendidos desde el 1° de enero de 2005 hasta el 31 de diciembre de 2009, así como desde el 1° de enero de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2014, es la cantidad de TREINTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 30.000,00), toda vez que no consta a los autos acuerdo suscrito por las partes o determinación por parte del órgano competente de un canon de arrendamiento distinto.

Asimismo, respecto a la cláusula décima primera, fue conteste en reconocer que su representada expidió unos certificados de médicos consultantes, que permite a los médicos adquirentes utilizar unos determinados consultorios (folios 236 al 239 de la pieza 2/3 del expediente) a los fines de desarrollar su especialidad, para lo cual pagan una contraprestación dineraria, siendo el caso que, independientemente de la figura que hayan adoptado o denominado, cedieron parcialmente parte del inmueble arrendado, en franca violación de la disposición contractual antes referida, siendo este un hecho que escapa al debate probatorio, satisfaciendo con ello el primero de los requisitos.

No obstante a lo anterior, quedó demostrado en autos que la arrendataria demandada no probó el cumplimiento de la cláusula vigésima cuarta pues a partir del año 2015 cuando contrató pólizas Nos. 01-06-102880, 01-20-102368 y 01-44-101255 de Seguro de Responsabilidad Civil General, Seguros de Dinero y Valores, y Seguro de Todo Riesgo Industrial, con la persona jurídica denominada MERCANTIL SEGUROS, cuya vigencia son desde el 1° de julio de 2015 hasta el 1° de julio de 2016, estas no estaba a favor de la arrendadora. De modo que, no consta en autos el cumplimiento de tales obligaciones para el período comprendido desde el primero (1ro) de enero del año de 2000 hasta el 30 de junio de 2015.

Del análisis precedentemente expuesto se evidencia que el CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A., incurrió en el incumplimiento de las obligaciones que le imponían las cláusulas tercera, novena, décima primera y vigésima cuarta del contrato de arrendamiento cuya resolución se solicita.

Como consecuencia de lo precedentemente expuesto, se condena a la sociedad mercantil CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A., a pagar a la sociedad mercantil GRUPO EMPRESARIAL URBINA, G.E.U., C.A., la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE CON CINCO CENTAVOS DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$

440.229,05), por concepto del diferencial de los cánones de arrendamientos dejados de percibir correspondiente a los meses abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2015, más el pago de los cánones de arrendamiento que se causen a partir del mes de septiembre de 2015, inclusive, hasta la fecha en que la presente sentencia quede definitivamente firme. Dicha cantidad será pagada con la entrega de lo equivalente, en moneda de curso legal, al tipo de cambio vigente en el mercado, de conformidad con la Resolución N° 19-05-01, de fecha 2 de mayo de 2019, dictada por el Banco Central de Venezuela, publicada en Gaceta Oficial N° 41.264, para el día del pago efectivo, o la que aplicare para la fecha de pago, para ello se ordena la experticia complementaria del fallo de conformidad con el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, con el nombramiento de un (1) experto, de conformidad con el artículo 113 de la Ley del Banco Central de Venezuela. Así se establece.

DECISIÓN

Por los motivos antes expuestos, este Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, declara: **CON LUGAR** el recurso de casación, anunciado y formalizado por la representación judicial de la parte actora **GRUPO EMPRESARIAL URBINA G.E.U., C.A.**, sociedad mercantil inscrita por ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y estado Miranda, el 12 de marzo de 1992, bajo el N° 21, Tomo 101-A-Pro, contra la decisión dictada por el Juzgado Superior Quinto en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en fecha 31 de mayo de 2018. En consecuencia, se declara: **PRIMERO**: sin lugar la apelación interpuesta por el apoderado judicial la parte demandada **CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A.**, persona jurídica inscrita por ante el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y estado Miranda, el 13 de septiembre de 1999, bajo el N° 50, Tomo 255-A-Sgdo., contra la decisión del *a quo* de fecha 31 de julio de 2017, en consecuencia se confirma la referida decisión con diferente motivación; **SEGUNDO**: con lugar la pretensión contenida en la demanda que por resolución de contrato de arrendamiento e indemnización por daños y perjuicios incoara la sociedad mercantil **GRUPO EMPRESARIAL URBINA, G.E.U., C.A.**, contra la sociedad mercantil **CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A.** **TERCERO**: QUEDA RESUELTO el contrato de arrendamiento autenticado ante la Notaría Pública Séptima del Municipio Chacao del estado Miranda, bajo el N° 63, Tomo 55, en fecha 30 de septiembre de 1999. **CUARTO**: SE ORDENA a la sociedad mercantil **CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A.**, antes identificada, la entrega inmediata y en las mismas condiciones en que lo recibió, libre de personas y bienes, el inmueble constituido por un (1) edificio de cinco (5) pisos y tres (3) sótanos para estacionamiento, denominado GEUCA, ubicado en la

calle Triestre de la Zona Industrial de Los Ruíces Sur, Municipio Sucre, estado Miranda. **QUINTO** SE CONDENA a la sociedad mercantil **CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A.**, a pagar a la sociedad mercantil **GRUPO EMPRESARIAL URBINA, G.E.U., C.A.**, antes identificadas, la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE CON CINCO CENTAVOS DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 440.229,05), por concepto del diferencial de los cánones de arrendamientos dejados de percibir correspondiente a los meses abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2015, más el pago de los cánones de arrendamiento que se causen a partir del mes de septiembre de 2015, inclusive, hasta la fecha en que la presente sentencia quede definitivamente firme. Dicha cantidad será pagada con la entrega de lo equivalente, en moneda de curso legal, al tipo de cambio vigente en el mercado, de conformidad con la Resolución N° 19-05-01, de fecha 2 de mayo de 2019, dictada por el Banco Central de Venezuela, publicada en Gaceta Oficial N° 41.264, para el día del pago efectivo, o la que aplicare para la fecha de pago, para ello se ordena la experticia complementaria del fallo de conformidad con el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, con el nombramiento de un (1) experto, conforme lo establece el artículo 113 de la Ley del Banco Central de Venezuela en caso de que no haya cumplimiento voluntario se ordena la indexación desde la fecha en que se proceda a la ejecución forzosa de conformidad con la decisión N° 450, de fecha 3 de julio de 2017, de esta Sala de Casación Civil. **SEXTO:** de conformidad con el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil, se condena al pago de las costas a la parte demandada por resultar vencida en el procedimiento.

Queda de esta manera **CASADA** la sentencia impugnada.

No ha lugar la condenatoria al pago de las costas procesales del recurso, dada la naturaleza del dispositivo del presente fallo.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al tribunal de la cognición, Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. Particípese esta remisión al Juzgado Superior de origen, ya mencionado.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los dieciséis (16) días del mes de octubre de dos mil diecinueve. Años: 209° de la Independencia y 160° de la Federación.

Para revisar la sentencia completa, pulse aquí o siga el siguiente vínculo:

Se advierte que en vínculo anterior podría estar deshabilitado para el acceso fuera del Territorio de la República Bolivariana de Venezuela.

16 de octubre de 2019

**El presente boletín fue preparado y divulgado por ZAIBERT & ASOCIADOS. Su propósito es difundir información de interés general en materia jurídica. El contenido de este informe no puede ser interpretado como una recomendación o asesoría para algún caso específico. Se recomienda consultar especialistas en la materia para la aplicación de su contenido. Quedan expresamente reservados todos los derechos.*