MODELO DE DEMANDA POR DESALOJO

**CIUDADANA:**

**JUEZ ---------------------------  DE MUNICIPIO ORDINARIO Y EJECUTOR DE MEDIDAS  DEL MUNICIPIO MIRANDA DEL ESTADO FALCON.**

**SU DESPACHO.-**

Yo, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, venezolano, mayor de edad, con cédula de identidad No. **V-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, Abogado en ejercicio, inscrito en el IPSA, bajo el No. \_\_\_\_\_, domiciliado en Coro Estado Falcón, actuando con el carácter de apoderado de la ciudadana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, venezolana, mayor de edad, con cédula de identidad No. **V-\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, comerciante, domiciliada en Santa Ana de Coro Municipio Miranda del Estado Falcón; según consta de Poder otorgado ante la Notaría Pública Primera de Maracaibo Estado Zulia,  el --- de -----l de 2014, bajo el Nº ---, Tomo ---, folios --- (Anexo a la presente marcado con la letra “A”); ante usted con el debido respeto y acatamiento ocurro para demandar como en efecto lo hago a la ciudadana  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, venezolana, mayor de edad, con cédula de identidad No. **V-\_\_\_\_\_\_\_\_**, soltera, civilmente hábil, domiciliada en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; de conformidad con el artículo 97 y siguientes de la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, lo cual hago en los siguientes términos:

**LOS HECHOS**

En fecha 30 de Enero de 2012, mi poderdante celebró contrato de arrendamiento en forma verbal con la ciudadana -------------------------**,**antes identificada, (en adelante **LA ARRENDATARIA)**, cediendo en calidad de arrendamiento un apartamento de su única y exclusiva propiedad  ubicado en la Urbanización Las Velitas Bloque 666 Apartamento 66-02 el cual le pertenece, por haberlo adquirido según consta de documento protocolizado en el Registro Público del Municipio Miranda del Estado Falcón, el día --------------, bajo el No. ---------------, asiento registral -----del inmueble matriculado con el No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y correspondiente al libro de folio Real del año \_\_\_\_\_; (Anexo copia certificada del referido documento en once (11) folios útiles marcados con la letra “B”), dicho inmueble posee los siguientes medidas y linderos: Norte: Con pared del apartamento ---------, longitud ----------------------, Sur: Con apartamento ------------------------------------------------------------, Este: Con ----------------------, Oeste: Con --------------------------; Piso, con techo del apartamento ---------------------, Techo: con piso del apartamento ------------. La superficie es de sesenta y dos metros cuadrados con catorce centímetros (62,14 mts2), con las siguientes características: sala- comedor, tres (3) dormitorios, cocina, lavadero, balcón, baño, pasillo interior.  Posteriormente, en fecha 30 de Abril de 2012, mi poderdante convino con la arrendataria en plasmar el contrato de arrendamiento en documento privado estableciéndose entre las cláusulas contractuales las siguientes: “…***TERCERA****: El canon de arrendamiento mensual es la cantidad de seiscientos bolívares fuertes (Bs. 600,00). Este canon debe ser pagado por****EL ARRENDATARIO****puntualmente al vencimiento de cada mes, el cual tendrá cinco días después de su vencimiento  para ser pagado dicho canon de arrendamiento****AL ARRENDADOR****antes mencionado hasta que éste devuelva el Inmueble arrendado completamente desocupado y en el estado en que hoy lo recibe.****CUARTA****: La vigencia de este Contrato es de UN (1) año, contados a partir de la fecha de la firma de este contrato, pero, si al vencimiento del término fijo, alguna de las partes contratantes no hubiese dado aviso por escrito a la otra, expresando su propósito de dar por terminado este contrato a su vencimiento o el de las posibles prorrogas que pueda sufrir el mismo, se considerará prorrogado automáticamente en pleno derecho, por un término igual al establecido como término fijo.****SEXTA****: “EL ARRENDATARIO”**no podrá hacer ninguna alteración ni modificación en la construcción del Inmueble arrendado, y si lo hiciere es con consentimiento escrito por parte de “EL ARRENDADOR”.****OCTAVA****: El incumplimiento de una o cualquiera de las obligaciones que por medio de este Contrato o por la Ley contrae “EL ARRENDATARIO”, da derecho a “EL ARRENDADOR” a dar por resuelto el mismo en pleno derecho, mediante Declaración de Incumplimiento, exigiendo la inmediata desocupación del inmueble*…”. (Dicho contrato se anexó al libelo de la demanda originario, el referido contrato marcado con la letra “B”, por lo que corre inserto en actas). El tiempo del referido contrato fue por un año desde el 30 de abril de 2012, hasta el 30 de abril de 2013, fecha esta última en que dicho contrato se prorrogó automáticamente, hasta por lo que se convirtió en un contrato por tiempo indeterminado, sin embargo, como a mi mandante le urge la necesidad de ocupar el inmueble y como quiera que la arrendataria incumplió con el pago puntual del canon de arrendamiento, mi representada solicitó por ante la Superintendencia  Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la apertura del procedimiento previo a las demandas el cual se inició en fecha --------------------------,  y en fecha --------------------------------------, se celebró la audiencia de conciliación, no habiendo acuerdo entre las partes, adeudando la arrendataria hasta esa fecha los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de **octubre, noviembre y diciembre de 2013, así como también enero, febrero y marzo de 2014,**cada uno de los canones por la cantidad de **seiscientos bolívares (Bs.600,oo)**, que totalizan la cantidad de **tres mil seiscientos bolívares (Bs.3.600,oo),** cánones de arrendamientos estos, que se negó en forma rotunda y reiterada a pagar, fue en fecha 21 de marzo de 2014, **estando en mora**, **que sigilosamente procedió a depositarle en la Cuenta ------------------------------------------, de mi representada la cantidad antes referida.**  Mi mandante ha solicitado también a la arrendataria  la entrega del inmueble arrendado, ya que le urge la necesidad de habitar el inmueble conjuntamente con su hijo ----------------------, de ------------------------ (Se anexa marcada con la letra “C” copia simple de su partida de nacimiento), ya que actualmente no posee otra vivienda para habitar y los seiscientos bolívares (Bs.600,oo), que le venía pagando la arrendataria actualmente son insuficientes para pagar otro inmueble arrendado, razón por la que mi mandante ha tenido que estar alojada en casa de familiares y amigos, y por otra parte le solicitó la entrega del inmueble, por la falta de pago de los citados cánones de arrendamiento, fue por estas razones que solicito mi poderdante, la apertura del procedimiento previo a las demandas por ante la citada Superintendencia. Por cuanto mi mandante ha agotado las vías amistosas para que la arrendataria le haga entrega del inmueble y como quiera he tenido que permanecer “arrimada”, en casas de familiares y amigos, por no haber tenido el uso y disfrute de su apartamento, como además ha tenido que costear pagos de habitaciones alquiladas, esta situación le ha causado un grave stress psicológico, que me le ha traído graves problemas de salud, que ponen en riesgo su salud y hasta su vida, así como también se le ha causado un gravamen irreparable a su economía. Pero la arrendataria se niega en forma rotunda y reiterada a entregarle el inmueble arrendado.

**EL DERECHO**

Sobre la necesidad de ocupar el inmueble arrendado el DR. Gilberto Guerrero Quintero, en su obra “Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario”, Página 218, señala ***"... la necesidad no viene dada solo por razones económicas, sino de cualquier naturaleza que, en un momento dado, justifican de forma justa la procedencia del desalojo. Se trata de hechos o circunstancias que en determinado momento se traduce por justo motivo, que se demuestra indirectamente en el interés indudable del necesitado para ocupar ese inmueble y no otro en particular…”.*** Al respecto mi mandante, antes identificada, presenta problemas de salud, ya que por no poder disfrutar de su apartamento, ha estado cambiando de residencia constantemente, conjuntamente con su hijo de dieciséis (16) años de edad, ya que no posee otro inmueble para habitar. Ahora bien, estas circunstancias antes señaladas, han hecho surgir en mí representada la necesidad urgente de mudarse a su “único techo” como lo es el apartamento arrendado, para vivir tranquilamente los años que le restan de vida, por tal razón y siendo propietaria del inmueble antes señalado y dada la difícil situación por la que está atravesando es su deseo y necesidad imperiosa, ocupar esa única vivienda que le pertenece, y por cuanto la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda en su el Artículo 91 en sus literales a y  b,  prevé como causales de desalojo la mora en el pago de cuatro (04) cánones y justamente la necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble, es por lo que hoy actuando con el carácter precitado acudo a su noble y competente autoridad a fin de obtener a favor de mi mandante la desocupación y subsiguiente entrega de su inmueble. El Autor ROBERTO HUNG CAVALIERI, al referirse en su obra "El Nuevo Régimen Inquilinario en Venezuela" a la causal de desalojo consagrada en el literal "b" del Artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, actualmente artículo 91 literal “b” de la Ley  para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda señaló: "*Esta causal de desalojo de inmuebles arrendados a tiempo indeterminado que también se encontraban incluidas en el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas de 1947 y que también tienen sus razones de lógica en su inclusión en la nueva norma especial inquilinaria,****ya que si una persona, entiéndase propietario arrendador, tiene la efectiva necesidad de hacer uso personal o de alguno de sus parientes allegados sobre el inmueble de su propiedad que se encuentra arrendado a tiempo indeterminado, es de natural entendimiento que tenga todo el derecho a accionar al arrendatario para que le haga entrega del inmueble"***, (pág. 111), También la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo en Sentencia 1558 del 30-11-2000, Ponente Dr. PERKINS ROCHA CONTRERAS, expuso: *"Ahora bien, sobre este requisito de la prueba de la necesidad del propietario de usar su inmueble, ha sido criterio pacífico y reiterado de esta Alzada, que****basta que el propietario del inmueble demuestre ser el titular del derecho que se reclama y su manifestación inequívoca de que desea el inmueble arrendado****. Dicho criterio se sustenta, en virtud de que el derecho de propiedad está consagrado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, y el mismo no puede ser desconocido por un inquilino".* Se observa que tanto para este último autor como para la Corte Primera, el concepto de necesidad referido a la causal contenida en el literal "b" del Artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda debe ser entendida de manera amplia y subjetiva y de allí que para que la demanda de desalojo prospere por esta causa basta que el accionante pruebe su condición de propietario y su intención de ocupar el inmueble. En el mismo sentido se pronunció la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo en Sentencia del 02-05-2000, caso "NOVEDADES DUDU S.R.L" expediente 98-20343 al señalar: *"... Ahora bien, respecto de la prueba de la necesidad, esta Corte observa que ha sido criterio reiterado que****basta que el propietario demuestre ser titular del derecho que reclama y su manifestación inequívoca de que desea el inmueble arrendado...."***El Artículo 115 de nuestra Carta Magna establece que: "Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes...." . En vista de los hechos narrados, de los criterios doctrinales y jurisprudenciales citados y habida cuenta de que **la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento es temporal y transitorio**, de conformidad con las normas previstas en el Código Civil Venezolano vigente,  como también lo establece la Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda, en los numerales 1 y 2 del artículo 4, así como en el numeral 1 del artículo 5;  de conformidad con el  artículo 91 numerales 1 y 2 de la citada Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda,  que establece que se procederá al desalojo de un inmueble bajo contrato de arrendamiento, entre otras causas cuando el arrendatario haya dejado de pagar cuatro cánones de arrendamiento sin causa justificada y por la necesidad justificada que tenga el propietario de ocupar el inmueble, de conformidad con el citado artículo 115 de nuestra Carta Magna; y por cuanto se agotó  el procedimiento previo a las demandas (Según se evidencia de Resolución Nº 059 de fecha 17 de marzo de 2014 emitida por Superintendencia  Nacional de Arrendamiento de Vivienda, que se anexo al libelo originario de la demanda marcada con la letra “D”.),  establecido en el artículo 5 y siguientes del Decreto No. 8.910 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, el cual establece que previo al ejercicio de cualquier acción judicial o administrativa que pudiera derivar en una decisión cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un  inmueble destinado a vivienda principal, en perjuicio de alguno de los sujetos protegidos por dicho Decreto Ley, deberá tramitarse por ante el Ministerio respectivo el procedimiento administrativo previo a las demandas; es que vengo a solicitar como en efecto lo hago el desalojo del inmueble antes identificado.

**MEDIOS PROBATORIOS**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 864 del Código de Procedimiento Civil acompaño a la presente demanda como pruebas documentales: 1º) Original del documento de propiedad marcado con la letra “B” para demostrar que mi mandante es  la legítima propietaria del inmueble. 2º) Original del Contrato de Arrendamiento Privado celebrado entre las partes, marcado con la letra “B”, anexo al libelo originario de la demanda para demostrar la relación arrendaticia y la violación a las clausulas contractuales. 3º) Copia del contrato de opción de compra marcado con la letra “C”, anexo al libelo originario de la demanda. 4º) Resolución Nº 059 de fecha 17 de marzo de 2014 emitida por Superintendencia  Nacional de Arrendamiento de Vivienda, anexa al libelo originario de la demanda marcada con la letra “D”, para demostrar que la arrendataria no quiso convenir en la entrega del inmueble por ante el órgano administrativo. Solicito también sean evacuadas las testimoniales de los ciudadanos: -------------**, -------------- y -------------------------------**, venezolanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad Nros. -------------------------, respectivamente, domiciliados en esta ciudad de Santa Ana de Coro, Municipio Miranda del Estado Falcón, para demostrar el incumplimiento por parte de la arrendadora de sus deberes contractuales,  así como también la imperiosa necesidad que tiene mi mandante de ocupar y habitar el inmueble para habitarlo y los perjuicios causados a su persona.

**PETITORIO.**

Con fundamento en las circunstancias y motivos de hecho y de derecho, antes narrados es que acudo ante su competente autoridad para que la ciudadana ---------------------antes identificada, convenga en el desalojo,  desocupación y entrega del inmueble objeto de la presente demanda o en su defecto sea obligada a ello por este tribunal mediante el desalojo del inmueble.  Solicito que la demandada sea condenada en costas procesales  de conformidad con el  286 de Código de Procedimiento Civil. Estimo el valor de la demanda en la cantidad de **CIEN MIL BOLIVARES (Bs.100.000,oo)**, equivalente a **SETECIENTAS OCHENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA UNIDADES TRIBUTARIAS  (787,40 U.T.).** A los efectos de practicar la citación de la ciudadana --------------------------------------------------------------------------------, indico que la misma debe practicarse en la dirección siguiente: --------------------------------------------------------------- e indico como su número telefónico de contacto ---------------------. Para dar cumplimiento en el Artículo 174 del Código de Procedimiento Civil, indico como domicilio procesal el siguiente: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Pido al Tribunal que la presente demanda  sea admitida, tramitada y sustanciada,  conforme a derecho, declarándose con lugar en la definitiva con todos los pronunciamientos de Ley. Es justicia que espero en Santa Ana de Coro Estado Falcón a la fecha de su presentación.