**Modelo de demanda por desalojo de un local comercial por falta de pago (Venezuela – Marzo 2015)**

Ciudadano

Juez de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

Su Despacho.

Yo, **RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO**,  titular de la Cédula de Identidad No. **V- 6.809.740**; de profesión  abogado e inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el No**. 40.236**, procediendo en este acto en mi carácter de abogado apoderado del ciudadano: **XXXXX**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, de estado civil casado, de profesión comerciante, de este domicilio y titular de la Cédula de Identidad No. **V- XXXX,**de acuerdo al instrumento de representación otorgado ante la Notaría Pública XXXX, Municipio XXXXX00 del Estado XXXXXX,  en fecha del día \_\_\_\_\_\_\_ del año  dos mil quince (2015), instrumento poder que quedó registrado bajo el No. XX, Tomo: XX,  folios: del XX hasta el XX, del correspondiente Libro de Autenticaciones y que distinguido con la **letra “A”** se acompaña en este escrito, y que en lo sucesivo se denominará en este escrito **“LA DEMANDANTE”**, ocurro ante su competente autoridad  para demandar como en efecto formalmente hago al ciudadano: **XXXXX** quien es de nacionalidad venezolana; mayor de edad; de este domicilio; de profesión comerciante; y titular de la Cédula de Identidad número: **V- XDXXXX**, y quien en lo sucesivo se denominará **“EL DEMANDADO”**, por **DESALOJO** de un local comercial identificado como: “**ZC-001”**, el cual se encuentra ubicado en las áreas comunes asignadas en uso exclusivo al local comercial **“L-498-1”** donde funciona una feria comercial, este último situado en la planta baja del edificio **CENTRO EMPRESARIAL XXXX**, inmueble ubicado en: \_\_\_\_\_\_\_,  en los términos a que se contrae el presente libelo, y los cuales resumo de la forma siguiente:

**I-DE LOS HECHOS**

**1)** En fecha del XXX del mes de XXXX de 2014, mi representada, actuando siempre bajo el concepto de la buena fe,  le entregó al aquí **DEMANDADO**, la posesión del local comercial **“ZC-001”**, antes identificado para que procediera a adecuarlo para el inicio de las operaciones comerciales de un fondo de comercio correspondiente a una panadería y charcutería, la cual lleva por nombre comercial: **“PANES RIQUÍSIMOS”**. Este local fue totalmente acomodado y finalmente comenzó sus operaciones comerciales, durante los primeros días del mes de OCTUBRE de 2014.

**2)**Durante el mes de septiembre de 2014 mi representada le entregó al **DEMANDADO**, debidamente suscrito con la sola firma de su representante legal, señor **XXXXXXXX**, antes identificado, el contrato de arrendamiento, tal y como lo establece el artículo  13 del  Decreto con rango y fuerza de  **LEY DE REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL**, publicado en la Gaceta Oficial No. 40.418 del 23 de mayo de 2014, a los fines que **EL DEMANDADO**, hiciera sus observaciones y suscribieran  dicho contrato de forma auténtica conforme a la Ley.  Cabe destacar, que el ciudadano: **XXXXXX**, quien es titular de la Cédula de Identidad No. **V-XXXXXX** fue quien le entregó en sus manos el contrato al **DEMANDADO**, quien lo retiró de las oficinas de mi representada y no ha mostrado su interés en suscribirlo, como tampoco de pagar ni los cánones de arrendamientos a los que se comprometió ni los gastos comunes generados como parte del mantenimiento y administración de la comunidad de comerciantes que funciona en el local **“L-498-1”**, antes identificado. Anexo marcada con la **letra “B”** la correspondiente declaración testimonial hecha por la citada ciudadana, ante la Notaría Pública competente, donde manifiesta haberle entregado dicho contrato en las manos del **DEMANDADO**.

**3)** El canon de arrendamiento del referido local comercial es de **DIEZ MIL BOLÍVARES** mensuales y **no han sido pagadas las correspondientes a los meses de: OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE DE 2014; ni las de ENERO y FEBRERO de 2015**. Anexo al presente libelo y distinguido con la **letra “C”**, el modelo de contrato de arrendamiento al que **EL DEMANDADO** no ha hecho sus observaciones para suscribirlo de acuerdo a los términos del Decreto Ley anteriormente citado.

**4)** Los gastos comunes que han sido generados por el local comercial **“ZC-001”** y que le corresponde pagar al **DEMANDADO** como su operador comercial, ascienden a la suma de **XXXX BOLÍVARES (Bs. XXX,XX)** correspondientes a los meses de:  **OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE DE 2014; ni las de ENERO y FEBRERO de 2015.**Anexo marcado con la serie de la **letra “D”,**la relación de recibos que contienen los gastos comunes no pagados por**EL DEMANDADO.**

**5)**En fecha del diez (10) de marzo de 2015 el ciudadano Juez Un Décimo de Municipio de esta misma Circunscripción Judicial, realizó una inspección judicial sobre el local **“L-498-1”** y sus áreas comunes donde se encuentra el local **“ZC-001”**, ambos antes identificados. Adjunto marcada con la **letra “E”** copia simple.

**6)  En síntesis de los hechos, EL DEMANDADO** posee un local propiedad de una de las empresas del señor **XXXXXXX**, antes identificado y que está siendo administrado por mi representada, antes identificada, quien es la encargada de recaudar los alquileres y de realizar todos los pagos de bienes y servicios que requiere, así como  de su administración en general (adjunto marcado con la **letra “F”** el documento de propiedad del local **“L-498-1” )**donde opera comercialmente con fines de lucro; sin pagar los cánones de arrendamientos estipulados en el contrato de arrendamiento que se le entregó, ni tampoco aquellos gastos comunes de la comunidad de arrendatarios por concepto de administración y de mantenimiento de los bienes y servicios que le son comunes a todos ellos y necesarios para la realización de su actividad comercial.

**CAPÍTULO II: DEL DERECHO:**

**SUSTENTACIÓN JURÍDICA DE LA PRESENTE DEMANDA:**

En primer término, motivo mi solicitud con base al **artículo 26  de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela** que dispone***: “Toda persona tiene derecho de  acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, incluso los colectivos y difusos; a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente.***

***El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilataciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles”***.

**El artículo 51 constitucional** que reza: ***“Toda persona tiene el derecho de representar o dirigir peticiones ante cualquier autoridad, funcionario público o funcionaria pública sobre los asuntos que sean de la competencia de éstos o éstas, y de obtener oportuna y adecuada respuesta. Quienes violen este derecho serán sancionados o sancionadas conforme a la ley, pudiendo ser destituidos o destituidas del cargo respectivo”.***

***Artículo 56***

En este orden de ideas y siguiendo con la Carta Magna, esgrimo el **artículo 257 constitucional** que dispone: ***“El proceso constituye un instrumento fundamental para la realización de la justicia. Las leyes procesales establecerán la simplificación, uniformidad y eficacia de los trámites y adoptarán un procedimiento breve, oral y público. No se sacrificará la justicia por la omisión de formalidades no esenciales”***, en concordancia con lo dispuesto en su **artículo 253**, que señala: ***“La potestad de administrar justicia emana de los ciudadanos y ciudadanas y se imparte en nombre de la República por autoridad de la ley.***

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

El Decreto con rango y fuerza de  **LEY DE REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL**, publicado en la Gaceta Oficial No. 40.418 del 23 de mayo de 2014 es la ley especial que rige esta materia de arrendamiento de locales de uso comercial. Su **artículo 40** dispone que: ***“Son causales de desalojo: a) Que el arrendatario haya dejado de pagar dos (02) cánones de arrendamiento y/o dos cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos…”***; y su **artículo 43** señala en su primer aparte que: ***“El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales en materia de arrendamientos comerciales, de servicios y afines será competencia de la Jurisdicción Civil ordinaria, por vía del procedimiento oral establecido en el Código de Procedimiento Civil hasta su definitiva conclusión”***.

El procedimiento oral está contemplado en el **Título IX del Código de Procedimiento Civil vigente**, en sus **artículos 859 al 880** al cual expresamente remite el Decreto Ley antes citado, como norma especial en este tipo de casos.

**PETINTUM DE LA ACCIÓN PROPUESTA:**

Pido al Tribunal que:

**PRIMERO:** Declare  **CON  LUGAR** la   presente acción de desalojo intentada contra **EL DEMANDADO**; acuerde su desalojo del local comercial **“ZC-001”**, antes identificado, para que se lo entregue a mi representada libre de bienes y personas, así como en perfecto estado de mantenimiento y de conservación, tal como a él se le entregó.

**SEGUNDO:** Condene al **DEMANDADO**a pagarle a mi representada las sumas de: **a)** XXXX BOLÍVARES (Bs. XXX,XX) por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y por los que se sigan venciendo hasta la conclusión definitiva de este procedimiento, según el monto mensual del canon de arrendamiento arriba indicado en el Capítulo I, numeral “3” de este libelo; y **b)** XXXX BOLÍVARES (Bs. XXX,XX) por concepto de los gastos comunes  y por los que se sigan venciendo hasta la conclusión definitiva de este procedimiento, señalados en el Capítulo I, numeral “4” de este libelo.

**TERCERO:** Condene en costas a la parte **DEMANDADA** por haber obligado a mi representada  a litigar y a defender sus  derechos, visto su total divorcio de la ley vigente. Pido al Tribunal que calcule las costas de la presente acción, de conformidad con lo establecido en el artículo 286 del Código ejusdem recién nombrado y señale su monto en el decreto de intimación de **LA DEMANDADA**.

**CUARTO:** Admita la presente demanda y la tramite de conformidad con lo establecido  en el Decreto con rango y Fuerza de Ley  de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial

De conformidad con lo establecido en los artículos 340 y 38 del Código ejusdem, estimo el valor o cuantía de esta demanda en la cantidad de **XXXX BOLÍVARES  (Bs. XXX,XXX)** pidiendo expresamente  que este valor sea indexado al momento de ejecutarse efectivamente la sentencia.

Pido que la citación del**DEMANDADO, antes identificado,** se haga en sus oficinas ubicadas en el ***Torre 4-3, piso 11, local 0122, del edificio CENTRO EMPRESARIAL XXXXX, en la siguiente dirección: XXXXX***.

*A los fines de dar cumplimiento al artículo 174 del Código de Procedimiento Civil vigente, señalo que mi domicilio procesal es el siguiente: Edificio Monteclaro; piso PB-3, Oficina 302, ubicado en: \_\_\_\_\_*.

Es  justicia  que  solicito  en la ciudad de Caracas, en la fecha correspondiente a la presentación de este documento. Firmo conforme con el contenido del mismo;  el representante judicial de la parte actora,

**RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO**

**Inpreabogado: 40.236**