

SALA DE CASACIÓN CIVIL

Exp. 2022-000447

Magistrada Ponente: CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS

En el juicio por resolución de contrato de arrendamiento, incoado ante el Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por la sociedad mercantil GUAICAY INDUSTRIAL 7, C.A., inscrita ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y estado Miranda, en fecha 2 de julio de 1976, bajo el Nro. 5, Tomo 78-A, representada judicialmente por los abogados María Assunta Compagnone Tringali, Sulma Alvarado, Yvana Borges Rosales y Juancarlos Eduardo Querales Compagnone, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los Nros. 6.755, 11.804, 75.509 y 155.550, respectivamente, contra las sociedades mercantiles PROYECTOS EFYS, C.A., inscrita ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y estado Miranda, el 16 de febrero de 1998, bajo el Nro. 25, Tomo 30-A Pro; PROYECTOS RIVAS LAMPE, C.A., inscrita en el prenombrado Registro Mercantil, el 23 de mayo de 2021, bajo el Nro. 15, Tomo 92-A Pro; MERCANTIL SEGUROS C.A., inscrita en dicho Registro Mercantil Primero, el 20 de febrero de 1974, bajo el Nro. 66, Tomo 7-A, y contra los ciudadanos CLAUDIO RIVAS SOSA y CECILIA LAMPE DE RIVAS, venezolanos, mayores de edad y titular de las cédulas de identidad Nros. 5.531.243 y 5.967.959, en ese orden; las dos primeras representadas por los abogados Mario Eduardo Trivella, Rubén Maestre Wills y Pablo Andrés Trivella, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los Nros. 55.456, 97.713 y 162.584, en ese orden; la tercera patrocinada

judicialmente por los abogados José Alberto Pico Sotillo, Gustavo Rafael Vivas López y Cristina Do Couto Alves Capela, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los Nros. 16.290, 17.265 y 31.597, respectivamente; y los dos últimos representados por los abogados Rafael José Chavero Gazdik, Marianella Villegas Salazar, María Fernanda Pulido Febres, Valentina Venegas Rodríguez, Jackeline Carolina Montilla Lusinchi, Francisco José Alfonzo Carvallo, Bernardo Ignacio Pulido Márquez y Carlos Fonseca Dillón, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los Nros. 58.652, 70.884, 97.725, 145.179, 145.729, 181.412, 155.193 y 238.677, en ese orden; el Juzgado Superior Quinto en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la misma Circunscripción Judicial, dictó sentencia en fecha 22 de junio de 2022, mediante la cual declaró sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la actora, contra la decisión proferida el 16 de diciembre de 2020 por el referido juzgado de primera instancia, en la que se resolvió con lugar la falta de cualidad de la codemandada ciudadana Cecilia Lampe de Rivas, e improcedente la demanda; en consecuencia, modificó la decisión apelada, declaró improcedente la falta de cualidad pasiva de la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas, y sin lugar la demanda, condenando en costas a la parte actora.

Contra la referida sentencia de la alzada, el apoderado judicial de la parte demandante anunció recurso extraordinario de casación, el cual fue admitido por auto de fecha 21 de septiembre de 2022 y oportunamente formalizado el 25 de octubre de 2022, a través de escrito presentado ante la Secretaría de esta Sala.

En fecha 14 de noviembre de 2022, el apoderado judicial de la codemandada, sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., presentó escrito de impugnación contra la formalización del recurso extraordinario de casación.

Vista la designación de las Magistradas y Magistrados principales y suplentes del Tribunal Supremo de Justicia en sesión ordinaria de la Asamblea Nacional del día 26 de abril de 2022, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nro. 6.696 Extraordinaria, de fecha 27 de abril de 2022, y en la misma fecha, la conformación de la Junta Directiva de este Alto Tribunal en sesión de la Sala Plena, por auto de fecha 16 de mayo de 2022 se constituyó la Sala de casación Civil de la manera siguiente: Magistrado Presidente Henry José Timaure Tapia; Magistrado Vicepresidente José Luis Gutiérrez Parra; Magistrada Carmen Eneida Alves Navas; Secretaria Abogada Victoria de los Ángeles Valles Basanta, y Alguacil Moisés de Jesús Chacón Mora.

En fecha 25 de noviembre de 2022, se asignó la ponencia a la Magistrada Doctora CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS, quien con tal carácter suscribe el presente fallo.

Concluida la sustanciación del recurso, la Sala procede a dictar sentencia, en los términos siguientes:

Por razones metodológicas, la Sala altera el orden del examen de las denuncias y pasa a conocer la primera por infracción de ley.

RECURSO POR INFRACCIÓN DE LEY

-I-

De conformidad con lo previsto en el ordinal 2º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, concatenado con el artículo 320 *eiusdem*, el formalizante delata la infracción de los artículos 12 *ibídem* y 1.167 del Código Civil, por falta de aplicación; argumentando lo siguiente:

“...Sentado lo anterior, para mejor entendimiento de la presente delación, se hace necesario precisar las siguientes consideraciones:

[i] En la parte dispositiva de su sentencia de fecha 22 de junio de 2022 [páginas 49 y 50] la Superioridad actuante hizo las declaraciones siguientes:

(...Omissis...)

En su decisión, el ad quem estimó la improcedencia de la demanda interpuesta por mi patrocinada, por considerar que la única posibilidad que tiene el arrendador para pretender la resolución del contrato de arrendamiento por causa de incendio, es que él demuestre en forma previa el perecimiento total de la cosa arrendada, lo cual se advierte en la exposición de motivos ofrecida por la Superioridad actuante [páginas 47 y 48] de la siguiente manera:

(...Omissis...)

De la precedente transcripción, se patentiza la violación flagrante al postulado que indica el artículo 1.167 del Código Civil, cuyo contenido fue desconocido por el nombrado operador de justicia.

En efecto, la acción resolutoria, prevista en el artículo 1.167 del Código Civil, constituye una de las formas establecidas en la ley como causa válida para auspiciar la terminación sobrevenida de un determinado nexo sustancial, para lo cual el legislador sólo requiere que se constate:

- 1.- La existencia de un contrato válido entre partes, de naturaleza bilateral;*
- 2.- La indispensable comprobación del supuesto de hecho normativo a que alude el legislador para su procedencia, como es el incumplimiento culposo que se le hubiere atribuido al contratante que no cumplió con las obligaciones a su cargo.*

Por ende, al establecerse previamente la conducta anómala del contratante incumplidor, le corresponderá al Juez ante el cual se hubiere instado la función jurisdiccional determinar los efectos y alcances que emanan de esa declaratoria judicial, tal como también ha señalado esta Sala en Sentencia N° RC-000834,

de 24 de noviembre de 2016, caso *INVERSIONES 2006, C.A., contra ALMACENADORA FRAL, C.A.*

(...Omissis...)

En base a lo expresado, es de señalar a la Sala que las partes integrantes de esta relación jurídica litigiosa admiten estar vinculadas a través de un contrato de arrendamiento, que es el mismo incorporado por la actora al libelo en respaldo de su pretensión, cuya convención tiene por objeto el arriendo de los locales N° 2 y 4-B que forman parte integrante del edificio que lleva por nombre Guaicay, situado en la parcela 7 del sector industrial Guaicay, situado en la calle 'F' de la Urbanización Guaicay, en jurisdicción del municipio Baruta del estado Bolivariano de Miranda.

El indicado recaudo, no fue objetado en la forma de ley por la parte demandada, por lo que el juzgador ad quem le asignó valor de plena prueba, por lo que respecta al hecho material en él contenido.

*No es materia de controversia en este juicio, porque nunca fue planteado ni discutido por las arrendatarias, que, antes de producirse el siniestro [incendio], los locales arrendados se encontraban en perfectas condiciones de servir al fin para el cual se les arrendó, lo cual, en los términos indicados por el artículo 1.585 del Código Civil, implica considerar que *GUAICAY INDUSTRIAL 7, C.A.*, había satisfecho previamente todos y cada uno de los deberes formales a su cargo, garantizándose plenamente con ello a las inquilinas el goce pacífico de la cosa arrendada, lo cual se advierte, además, al examinar el certificado de cumplimiento de normas de seguridad, expedido por la Coordinación Transitoria de los Cuerpos de Bomberos de los municipios Sucre, Baruta, El Hatillo y Chacao, lo que también fue constatado por el juzgador ad quem [página 38].*

El cumplimiento previo de los deberes formales a cargo de nuestra representada, en la forma antes señalada, obligaba en forma recíproca a las arrendatarias, de acuerdo al artículo 1.592, ordinal primero del Código Civil, a servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, en el entendido que, por mandato de lo establecido en el artículo 1.594 eiusdem, las inquilinas debían restituir o devolver la cosa arrendada tal como fue recibida, de conformidad con la descripción hecha por ellas y por la arrendadora, excepto lo que hubiere perecido o se haya deteriorado por vetustez o por causa de fuerza mayor, lo cual es coherente con la premisa contemplada en el artículo 1.597 ibídem, donde se contempla la presunción de responsabilidad que el legislador pone en cabeza del arrendatario, por el deterioro o la pérdida que, por su culpa, sufre la cosa arrendada.

En otras palabras, el legislador sustantivo consagra todo un régimen de responsabilidad especial por guarda de cosa que obra contra el arrendatario, lo cual sólo puede ser desvirtuado en la forma indicada por la misma ley.

[ii] En el presente caso, la actora, a los efectos de sustentar la acción resolutoria interpuesta en sede judicial, hizo valer el contenido de las Cláusulas Segunda, Quinta, Octava, Novena y Décima del contrato accionado, pues el

siniestro [incendio] se produjo por falta de las inquilinas de no adoptar todas las medidas de seguridad necesarias, encaminadas a evitar el daño que tuvo como desenlace final la destrucción total y perecimiento de los locales arrendados.

Tal circunstancia, es decir, el incumplimiento culposo que le sea atribuido a una de las partes de la relación sustancial de que se trate, es lo que va a determinar la aplicación eficiente del correctivo legal a que se contrae el artículo 1.167 del Código Civil, pues el supuesto de hecho normativo a que se refiere la indicada disposición legal, procura sancionar una vicisitud que se presenta en el período de ejecución de la convención. Sobre el anotado particular, esta Sala ha indicado que:

(...Omissis...)

En sintonía con lo expuesto, la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo, en sentencia N° 969, del 23 de noviembre de 2016, caso VITINA ARDIZZONE SALADINO, estableció:

(...Omissis...)

En base a los citados precedentes, la respetable Sala podrá advertir, en este caso, que en ninguno de los considerandos de su decisión, la Superioridad actuante se tomó la molestia de analizar las alegaciones de orden fáctico ofrecidas en el libelo por la actora, destinadas a establecer la responsabilidad de las arrendatarias en la ocurrencia del siniestro [incendio] que tuvo como desenlace la destrucción total de los locales arrendados.

Esa determinación previa, sin duda, era lo que iba a ponderar la justeza de la reclamación planteada por nuestra mandante, tal como se indica en el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil.

Más bien, por el contrario, la Superioridad actuante estableció un tema a decidir que es totalmente distinto a la forma en que quedó trabada la litis, pues el ad quem circunscribió el debate judicial, tan solo, a que se constatará si en el presente caso ‘...hay o no perecimiento total de los bienes inmuebles objeto del referido contrato de arrendamiento...’ [Página 45].

En ese sentido, contrariamente a la tesis sustentada por la recurrida, cabe considerar que el artículo 1.588 del Código Civil, empleado por el juzgador ad quem para resolver la litis, sólo contempla consecuencias derivadas de un hecho, como es el perecimiento de la cosa arrendada por causa de incendio; sin embargo, para la determinación de tal circunstancia, se debe establecer primero la adecuada relación de causalidad, pues el siniestro [incendio] no es producto de la casualidad, dado que si las demandadas tenían a su cargo la guarda de la cosa arrendada, es concluyente establecer que el incendio se produjo en su esfera de control por estar ellas directamente en contacto con la cosa, por lo cual no le correspondía a la actora demostrar otro tipo de situaciones de orden fáctico.

En consecuencia, con tan incomprensible e injustificado proceder, el juzgador ad quem dejó de aplicar el artículo 1.167 del Código Civil para dirimir la controversia suscitada entre las partes de este juicio, pues nunca se ponderó,

analizó ni estableció la existencia o no del carácter culposo del incumplimiento que le fue atribuido a las codemandadas, todo lo cual se juzga determinante en las resultas de este juicio, pues si el ad quem, atendido a los alegatos y medios de prueba aportados por nuestra parte, hubiera examinado previamente el incumplimiento que se le atribuyó a las codemandadas por la falta de previsión de éstas en la ocurrencia del siniestro, otro hubiera sido el desenlace de la presente controversia pues, sin duda, la decisión se inclinaría por establecer la justeza de la pretensión procesal que mi representada hizo valer con la demanda. En ese sentido, resalta la doctrina elaborada por esta Sala sobre el antes indicado particular, de la siguiente manera:

(...Omissis...)

Ello, además, explica que el ad quem dejó de aplicar lo dispuesto en el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, pues no se atuvo a las normas del derecho, lo cual explica que no estemos en presencia de una sentencia fundada en derecho, con lo cual se afecta el principio de la tutela judicial efectiva, previsto en el artículo 26 de nuestra Carta Fundamental.

*Por ello, en nombre de nuestra representada, solicitamos se declare con lugar el presente recurso de Casación, por lo que, al verificarse en autos infracción directa al contenido de las normas jurídicas que la alzada dejó de aplicar, deberá pronunciarse la nulidad absoluta del fallo dictado el día 22 de junio de 2022 por el Juzgado Superior Quinto en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas...”.
(Cursivas de la Sala, demás resaltado del texto).*

Delata el formalizante que el juzgador de alzada infringió lo previsto en el artículo 1.167 del Código Civil, dado que negó su aplicación a los fines de resolver la controversia planteada, señalando que el *ad quem* sólo consideró que la única posibilidad que tiene el arrendador para pretender la resolución del contrato de arrendamiento por causa de incendio es que demuestre el perecimiento total de la cosa arrendada, sin considerar que la actora a los fines de sustentar la presente acción hizo valer el contenido de las cláusulas segunda, quinta, octava, novena y décima del aludido convenio, pues -afirma- el incendio se produjo por falta de las arrendatarias al no adoptar las medidas necesarias de seguridad.

Para decidir, la Sala observa:

El ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, prevé como uno de los casos de declaratoria con lugar del recurso de casación, por errores de juzgamiento, la falta de aplicación de normas jurídicas cometida por el sentenciador al dictar su decisión, la cual, de conformidad con lo previsto en el único aparte del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, debe ser determinante en el dispositivo del fallo, a los fines de que prospere.

En ese sentido, tenemos que la falta de aplicación de una norma que esté vigente, tiene lugar cuando el juzgador se niega a aplicar la norma a una relación jurídica que está bajo su alcance. En efecto, si la denuncia está referida a la falta de aplicación de una norma jurídica, es porque esta norma, aun cuando regula un determinado supuesto de hecho, niega su aplicación o subsunción en el derecho, bien por considerarla inexistente, o por desconocimiento de su contenido, o porque se presume que no se encontraba vigente, aun cuando ella estuviese promulgada. Esta omisión conduce a la transgresión directa de la norma, pues, bajo este supuesto, la situación sometida a conocimiento, ha debido ser decidida de conformidad con el precepto legal que efectivamente aporta la solución y que el juez no aplicó.

El artículo delatado como infringido por omitir su aplicación es el 1.167 del Código Civil, que reza lo que sigue:

“Artículo 1.167: En el contrato bilateral, si una de las partes no ejecuta su obligación, la otra puede a su elección reclamar judicialmente la ejecución del

contrato o la resolución del mismo, con los daños y perjuicios en ambos casos si hubiere lugar a ello”. (Cursivas de la Sala).

Esta norma prevé la facultad y el derecho de las partes contratantes, de reclamar judicialmente, a su elección, el cumplimiento o ejecución del contrato o la resolución de éste, cuando el otro involucrado no ejecuta su obligación, con el pago de los daños y perjuicios, si hubiere lugar a ello

Ello así, esta Sala encuentra necesario transcribir lo pertinente de la recurrida, a los fines de verificar lo delatado por el formalizante:

“...IV

MOTIVACIONES PARA DECIDIR

(...Omissis...)

-DE LAS PRUEBAS-

(...Omissis...)

-DE LAS PRUEBAS APORTADAS AL PROCESO-

De la parte actora

Con el libelo de la demanda

1. Copia simple del instrumento poder otorgado por los ciudadanos Ricardo Rodan Salomón y José Elías Farache (...), en su carácter de, el primero, Director General, y el segundo, Director Suplente, a los abogados MARÍA COMPAGNONE, SULMA ALVARADO, YVANA BORGES y JUAN CARLOS QUERALES (...). De esta documental se observa, la efectiva facultad que tienen los referidos abogados para actuar en el presente juicio, la cual fue debidamente otorgada por los directivos de la sociedad mercantil GUAICAY INDUSTRIAL 7, CA., parte actora, por lo que se le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 12, 429 y 509 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con los artículos 1357, 1359 y 1384 del Código Civil. Así se declara.

2. Copia certificada del contrato de arrendamiento suscrito entre las sociedades mercantiles GUAICAY INDUSTRIAL 7, CA., como arrendadora y PROYECTOS EFYS, C.A., y PROYECTOS RIVAS LAMPE, C.A. como arrendatarias, autenticado por ante la Notaria Quinta del municipio Baruta del estado Miranda, en fecha 20 de octubre de 2006, bajo el Nro. 51, Tomo 116 de los Libros de Autenticación llevados por ante esa Notaria. De este medio probatorio, se observa la efectiva relación que vincula a las partes, quienes en forma clara y precisa establecieron las normas por las cuales se regiría dicha

relación, dentro de las cuales se encuentran; los objetos que se constituyeron como ápice central del contrato [dos locales comerciales], el destino de los inmuebles, el canon de arrendamiento, la duración de la relación arrendaticia u otras, y siendo que dicho documento no fue impugnado ni desconocido por la parte contraria, este juzgador le otorga pleno valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 429 del Código de Procedimiento Civil y 1363 del Código Civil. Así se establece.

3. Copia simple del Cuadro de Póliza de Responsabilidad Civil General de la aseguradora MERCANTIL SEGUROS C.A., Nro. 01-06-107410, de fecha 21 de mayo de 2013. Se desprende esta probanza, que el tomador y asegurado de dicha póliza de seguros es la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A., codemandada, además que su tiempo de vigencia fue desde el 6 de diciembre de 2012 hasta el 6 de diciembre de 2013 y que la cobertura y la suma asegurada era para entonces de CUATRO MILLONES DE BOLÍVARES [Bs. 4.000.000,00], con un porcentaje del deducible del diez por ciento [10%] de dicho monto, que equivalía a CUATROCIENTOS MIL BOLÍVARES [Bs. 400.000,00], esta prueba no fue impugnada en la oportunidad legal establecida para ello, por tanto, debe admitirse y otorgarle el valor probatorio con fundamento en lo establecido en los artículos 1363 y 1370, ambos del Código Civil. Así se decide.

4. Original del Informe Técnico Nro. CNB-DI-INF-014-13, Ref. Exp. Nro. E-098-13, efectuado por Capitán [B] Daniel Ávila, Capitán [B] Omar Suárez y Sub-teniente [B] Francisco Infante de la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, llevado a cabo durante los días 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29 de mayo y 4, 10 y 25 de junio de 2013. De este medio probatorio, se observa que el siniestro que provocó la presente demanda de resolución de contrato de arrendamiento, en efecto se originó en el piso dos [2], específicamente en el local identificado como Nro. 2, donde funcionaba la firma mercantil denominada PROYECTOS EFYS, C.A., codemandada, representada por el ciudadano Claudio Rivas Sosa, asimismo se evidencia, que la causa del siniestro fue presuntamente, la ignición de materiales combustibles clase 'A', a saber, papel, cartón, plástico, madera, etc, que produjo una reacción exotérmica generada en el interior de un recipiente de plástico, donde se combinaron productos químicos del grupo Hexenyl Acetate y Hexanol, con otras sustancias, luego de la colección mediante material absorbente del producto derramado que fue depositados posteriormente en el referido recipiente, de igual forma, consta en dicho informe, las pérdidas totales, las pérdidas de consideración y las pérdidas parciales, que dejó el incendio desarrollado en el edificio Guaicay, de manera que, al no ser impugnado por la contraparte, este documento público administrativo, se valora conforme a lo establecido en los artículos 1359 y 1384 del Código Civil y 429 del Código de Procedimiento Civil, otorgándosele valor probatorio. Así se establece.

5. *Copia simple del Reporte Básico de Investigación Nro. CNB-DI-RI-068-13, realizado por Cnel [B] José Antonio Durán T. y Cmdte. Gral [B] Ángel W. Martínez, pertenecientes a la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, fechado 29 de julio de 2013. De esta probanza consta, como medio conclusivo que el incendio originado en el edificio Guaicay, fue producto, tal y como lo determinó el Informe Técnico, de la ignición de materiales combustibles clase 'A': papel, cartón, plástico, madera, u otros, que produjo una reacción exotérmica generada en el interior de un recipiente de plástico [pipote para la recolección de desechos sólidos], los cuales se combinaron con productos químicos de la familia Hexenyl y Hexenol y otras sustancias, luego de la acumulación de material absorbente [aserrín y cartón], de igual forma, constan también las diversas pérdidas que ocasionó el siniestro [incendio], por lo que, al ser pertinente este documento público administrativo con el caso bajo análisis y coadyuvar con la resolución del mismo, mediante el esclarecimiento de los hechos previos que pudieron desencadenar el evento, debe esta alzada otorgarle valor probatorio, con fundamento en el contenido de los artículos 1359 y 1384 del Código Civil y 429 del Código de Procedimiento Civil. Así se declara.*

6. *Original de la inspección judicial extra litem, evacuada por ante el Juzgado Décimo Primero de Municipio de la Circunscripción Judicial del área Metropolitana de Caracas, los días 20 de junio de 2013 y 11 de julio de 2013. De las actas levantadas se evidencia, que la estructura del bien inmueble se nota estable con la salvedad del deterioro ocasionado por las llamas del incendio en las paredes, pisos, escaleras, techo y ventanas de las fachadas que se vieron afectadas por el referido suceso; que el edificio Guaicay se encuentra conformado por dos sótanos, planta baja y tres [3] pisos superiores, los cuales, para el momento de la inspección se encontraban en buen estado de conservación y con todos sus servicios, con la excepción del local Nro. 2 que se vio afectado por el incendio y los identificados 4-B, 4-D y Nro. 5 que se encuentran ubicados en el piso 3, encima de donde ocurrió el incendio; que el local Nro. 2, se encuentra totalmente deteriorado producto de las llamas del incendio, así como las posibles explosiones que se hayan podido ocasionar, deteriorando paredes, ventanas, pisos y puertas; que para el momento de la inspección el local 4-B, se encontraba cerrado, por lo que el Tribunal no pudo ingresar; que fue observado una central contra incendios que a pesar del siniestro ocurrido, aun se encuentra operativa y en normal funcionamiento, observándose en todas las dependencias del edificio, sistemas detección de incendios, alarmas, tomas de agua con sus mangueras respectivas para la conexión con los bomberos, extinguidos contra incendios y lámparas de emergencias, las cuales funcionaban en zonas que no se vieron afectadas por el incendio y finalmente, que la pared ubicada en el piso 3 de la fachada superior del edificio Guaicay se desplomó, cayendo dichos escombros sobre el área donde se encuentran compresores, por lo que, al no ser impugnado en forma alguna esta probanza, quien aquí suscribe le otorga valor probatorio, de*

conformidad con lo establecido en los artículos 507, 509 del Código de Procedimiento Civil y 1430 del Código Civil. Así se declara.

En el lapso probatorio

1. Ratificó el contrato de arrendamiento suscrito entre las sociedades mercantiles GUAICAY INDUSTRIAL 7, C.A., como arrendadora y PROYECTOS EFYS, C.A., y PROYECTOS RIVAS LAMPE, C.A. como arrendatarias, autenticado por ante la Notaria Quinta del Municipio Baruta del estado Miranda, en fecha 20 de octubre de 2006, bajo el Nro. 51, Tomo 116 de los Libros de Autenticación llevados por ante esa Notaria.

2. Ratificó el Informe Técnico Nro. CNB-DI-INF-014-13, Ref. Exp. Nro. E-098-13, efectuado por Capitán [B] Daniel Ávila, Capitán [B] Omar Suárez y Sub-teniente [B] Francisco Infante de la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, llevado a cabo durante los días 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29 de mayo y 4, 10 y 25 de junio de 2013.

3. Ratificó el Reporte Básico de Investigación Nro. CNB-DI-RI-068-13, realizado por Coronel [B] José Antonio Durán T. y Cmdte. Gral [B] Ángel W. Martínez, pertenecientes a la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, fechado 29 de julio de 2013. Sobre estas probanzas, quien aquí decide emitió la valoración respectiva precedentemente, por lo que, no hay nada más que valorar. Así se decide.

4. Promovió copia fotostática del Certificado de Cumplimiento de Normas de Seguridad expedido por la Coordinación Transitoria de los Cuerpos de Bomberos de los Municipios Sucre, Baruta, El Hatillo y Chacao, suscrita por el Teniente Coronel Juan B. Martínez, en su condición de Coordinador General de los Servicios Operacionales, Fundacionales y Administrativos Bomberiles en los Municipios Sucre, Baruta, El Hatillo y Chacao y por el Licenciado Luis Enerto Díaz Curbelo, en su carácter de Director Nacional [E] de Protección Civil y Administración de Desastres, expedida el 7 de agosto de 2012. De esta probanza, consta la inspección de prevención y protección contra incendios, practicada en la sociedad mercantil GUICAY INDUSTRIAL 7, C.A., ubicada en la Zona Industrial, Sector Comercio, Nro. 7, Urbanización Guaicay del Municipio Baruta, estado Miranda, mediante la cual fue certificada que dicha sociedad mercantil cumple, para entonces, con los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamentos de Prevención de Incendios, Decreto Presidencial Nro. 2195 [Extraordinaria] y las Normas Venezolanas CONVENIN que sobre la materia tienen inherencia, encontrándose vigente dicha evaluación para el momento en el cual ocurrió el incendio, y siendo que no fue objetado de modo alguno este documento público administrativo, quien aquí juzga le otorga valor probatorio, conforme a lo establecido en los artículos 1359 y 1384 del Código Civil y 429 del Código de Procedimiento Civil. Así se decide.

De la parte demandada

En el lapso probatorio

Pruebas promovidas por la aseguradora MERCANTIL SEGUROS, C.A.

1. Promovió copia simple del Cuadro de Póliza de Responsabilidad Civil General otorgado por la aseguradora MERCANTIL SEGUROS, C.A., Nro. 01-06-107410, de fecha 21 de mayo de 2013, en la cual aparece como tomador y beneficiario la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A. Sobre este medio probatorio, este jurisdicente profirió con anterioridad, la valoración correspondiente. Así se decide.

2. Promovió las Condiciones Generales de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General, presuntamente aprobadas por la Superintendencia de Seguros, hoy Superintendencia de la Actividad Aseguradora, según Oficio Nro. 4005, de fecha 19 de mayo de 1974. De esta documental se evidencia, los alcances y las limitaciones contenidas en las pólizas de seguros otorgadas por la aseguradora MERCANTIL SEGUROS, C.A., como la indemnización del asegurado [cobertura], según el siniestro que ocurriese [lesiones corporales o daños a propiedades], los límites de la indemnización, los pagos suplementarios, deducibles, exclusiones u otras; condiciones a las cuales se someten quienes deciden tomar dicha una póliza de seguro, entendiéndose que éste es un contrato de adhesión, y siendo que esta probanza no fue impugnada, se le otorga valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1363 y 1370, ambos del Código Civil. Así se decide.

3. Promovió original de documento suscrito por el ciudadano CLAUDIO RIVAS SOSA, en su condición de Presidente de la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A., y por la ciudadana CECILIA LAMPE DE RIVAS, autenticado por ante la Notaría Pública Primera del Municipio Chacao del estado Miranda, en fecha 14 de mayo de 2014, bajo el Nro. 24, Tomo 89, Folio 75 al 77. De esta probanza se observa, que el referido ciudadano CLAUDIO RIVAS SOSA, manifestó mediante dicho documento que recibió de la aseguradora MERCANTIL SEGUROS, C.A., la cantidad de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL BOLÍVARES [Bs. 3.600.000,00], mediante cheque Nro. 348523, del Banco Mercantil, como indemnización por el incendio producido en el local 1-A, piso 2, del edificio Guaicay, ocurrido el 21 de mayo de 2013, generado, presuntamente, por una ignición de materiales combustibles tipo 'A', producto de una reacción exotérmica generada en el interior de un recipiente de plástico, siendo atendido por la aseguradora bajo el siniestro Nro. 01-60006855. Asimismo, fue destacado en dicho documento, que el monto indemnizado corresponde el Límite Único Combinado de la póliza y que el referido ciudadano CLAUDIO RIVAS SOSA, declara que la aseguradora MERCANTIL SEGUROS, C.A., queda eximida de toda responsabilidad, presente o futura que pudiera existir como consecuencia del siniestro acaecido, constituyéndose el mencionado ciudadano conjuntamente con la ciudadana CECILIA LAMPE DE RIVAS, como garantes solidarios y principales pagadores frente a la aseguradora MERCANTIL SEGUROS, C.A., a fin de responder por las condenas que pudiesen establecerse judicialmente en contra de dicha compañía por lo ocurrido, verificándose además, que el pie del documento se encuentra estampadas, en forma legible, las rubricas de ambos

ciudadanos, lo que determina la aceptación del contenido de dicho documento, por lo que, al no ser impugnado ni desconocido la presente documental, se le otorga el valor probatorio respectivo, conforme a lo establecido en los artículos 1359, 1360, 1384 del Código Civil y 429 del Código de Procedimiento Civil. Así se declara.

Pruebas promovidas por la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A., y por los ciudadanos CLAUDIO RIVAS SOSA y CECILIA LAMPE DE RIVAS

1. Promovió copia simple del Certificado de Cumplimiento de Normas de Seguridad expedido por la Coordinación Transitoria de los Cuerpos de Bomberos de los Municipios Sucre, Baruta, El Hatillo y Chacao, suscrita por el Teniente Coronel Juan B. Martínez, en su condición de Coordinador General de los Servicios Operacionales, Fundacionales y Administrativos Bomberiles en los Municipios Sucre, Baruta, El Hatillo y Chacao y por el Licenciado Luis Enerto Díaz Curbelo, en su carácter de Director Nacional [E] de Protección Civil y Administración de Desastres, expedida el 16 de mayo de 2012. De esta probanza, se evidencia la inspección de prevención y protección contra incendios, practicada en la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A., ubicada en la calle La Pedrera, Zona Industrial las Miras (sic), Edificio Guaicay, Local 4-B, Urbanización Guaicay del Municipio Baruta, estado Miranda, a fin de determinar los riesgos de incendio, quedando certificado que dicha sociedad mercantil cumple, para entonces, con los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamentos (sic) de Prevención de Incendios, Decreto Presidencial Nro. 2195 [Extraordinaria] y las Normas Venezolanas CONVENIN (sic) que sobre la materia tienen inherencia, encontrándose vigente dicha resulta para el momento en el cual ocurrió el incendio, y siendo que no fue objetado de modo alguno este documento público administrativo, quien aquí juzga le otorga valor probatorio, conforme a lo establecido en los artículos 1359 y 1384 del Código Civil y 429 del Código de Procedimiento Civil. Así se decide.

2. Promovió copia simple de la Licencia de Industria y comercio Nro. 15-03-03-0000245131-00001-32, expedida por el Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria, en fecha 6 de mayo de 2005, a nombre de la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A., así como de la carta contentiva del otorgamiento y la comunicación para el pago de las Tasas por uso de Bienes Municipales y Prestación de Servicios Administrativos, es decir por la expedición de la referida licencia. De este medio probatorio, se verifica la autorización efectuada por el ente competente, para ese momento, a favor de la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A., a fin de que iniciase las operaciones comerciales y/o industriales en la jurisdicción en el Municipio Baruta, incluyéndola por consiguiente en el Registro de los Constituyentes (sic), por lo que se constata el cumplimiento riguroso de las normas de control y prevención para el ejercicio de las actividades comerciales desarrolladas por la menciona empresa, que al no ser impugnada por la parte contraria, esta alzada le otorga valor probatorio, conforme a lo establecido en los artículos los

artículos (sic) 1359 y 1384 del Código Civil y 429 del Código de Procedimiento Civil. Así se establece.

3. Consignó una serie de reportajes impresos del año 2017, contentivos de un incendio acaecido en el edificio Guaicay, específicamente en el local arrendado por la industria de hilos sociedad mercantil HILORAÑA, C.A. De esta prueba, se evidencia que en el mes de enero de 2017, supuestamente, en el edificio Guaicay, se produjo un incendio de gran consideración que afectó a la sociedad mercantil HILORAÑA, C.A., así como a las estructuras del referido bien inmueble, específicamente el ala norte del edificio, y siendo que nuestro ordenamiento jurídico faculta a las partes para hacer uso de todos los medios de pruebas que requieran para hacer valer sus alegatos, denominándose prueba libre a tal acción, es por lo que, quien aquí decide le otorga valor probatorio a esta probanza, de acuerdo a lo fijado en el artículo 507 del Código de Procedimiento Civil. Así se decide.

4. Promovió prueba de informes de acuerdo a lo establecido en el artículo 433 del Código de Procedimiento Civil, a los fines de que se oficiara a:

i) La Coordinación Nacional de Bomberos, con el objeto de que sea remitido los informes de incendios ocurridos en fechas 22 de enero de 1998 y 29 de enero de 2017 en el Edificio Guaicay, ubicado en la calle La Pedrera del sector Las Minas de Baruta, Municipio Baruta del estado Miranda, y que sea remita una copia certificada del Cumplimiento de Normas de Seguridad numero 1975 [expediente CBT-DP-BAR-IND-1360-2005], de fecha 16 de mayo de 2012, por la Coordinación Transitoria de los Cuerpos de Bomberos de los Municipio Sucre, Baruta, El Hatillo y Chacao.

ii) A la Alcaldía del Municipio Baruta, a fin de que sea remitida una copia certificada de la Licencia de Industria y Comercio Nro. 15-03-03-0000245131-00001-32, expida a favor de la sociedad mercantil PROYECTO EFYS, C.A., en fecha 6 de mayo de 2005, anexando todos los recaudos que fueron consignados en esa oportunidad.

De las resultas recibidas en fecha 24 de septiembre de 2019, y 14 de octubre de 2019, por parte del Cuerpo de Bombero (sic) de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencias de Carácter Civil del Distrito Capital y por la Sindicatura Municipal del Municipio Baruta del estado Bolivariano de Miranda, respectivamente, se constata que fue remitido el Informe Técnico Nro. DIIOS-INF-001-17, realizado con ocasión al incendio producido en el edificio Industrial Guaicay 7, C.A., específicamente en el sótano 1, local Nro. 3, el día 29 de enero de 2017, en el cual se encontraba Hiladería (sic) Hiloraña, C.A., constituyendo la causa de dicho evento, la ignición de materiales combustibles de fácil carbonización Clase 'A' [papel, madera, plástico, entre otros] al entrar en contacto con chispas y/o partículas incandescente de cobres fundido proveniente de un fallo eléctrico del tipo [cortocircuito], asimismo se evidencia, que el referido suceso originó, pérdidas totales, de consideración y parciales. Que en cuanto al informe del incendio ocurrido el 22 de enero de 1998, fue informado que para esa fecha, el municipio donde se encuentra el bien

inmueble, formaba parte del ámbito de competencia del extinto cuerpo de bombero del éste (sic), por lo que no disponen de tal información, y que en lo que respecta al Certificado de Cumplimiento de Normas de Seguridad peticionadas, previa revisión, constaron la inexistencia del expediente y como es natural, la pérdida del certificado, debido al nuevo sistema de trabajo y archivo cónsono los avances tecnológicos.

Por su parte, la Alcaldía del Municipio Baruta, remitió copia fotostática de la comunicación, de la cual se observa, que la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A., retiró la licencia de industria y comercio, en fecha 31 de enero de 2014, no encontrándose en registro de dicha entidad, información alguna sobre la mencionada sociedad mercantil. Además fue destacado, que debido a la falta de información documental, debido al retiro de la licencia el expediente donde reposaba la documentación de esa sociedad mercantil fue desincorporado en virtud de su antigüedad, hecho que impide el cumplimiento de la solicitud realizada en su totalidad; por todo lo antes transcrito y al no ser impugnado, esta alzada le otorga valor probatorio, conforme a lo indicado en el artículo 507 del Código de Procedimiento Civil. Así se decide.

5. Promovió conforme a lo establecido en el artículo 451 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, prueba de experticia [inmobiliaria], a fin de que los expertos determinaran el estado actual de los locales Nros. 2 [piso 2] y 4-B [piso 3] del edificio Guaicay ubicado en la calle La Pedrera, Zona Industrial las Miras, edificio Guaicay, Local 4-B, urbanización Guaicay del Municipio Baruta, estado Miranda, y una vez concluida dicha evaluación, que determinen el nivel de daños existentes en los señalados inmuebles, y si los mismos, resultan irreparables o si por el contrario se trata de daños parciales que pueden ser reparados.

6. Promovió conforme a lo establecido en el artículo 451 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, prueba de experticia [química], a fin de probar que el incendio ocurrido en fecha 21 de mayo de 2013, son producto de un caso fortuito, debiendo explicar los expertos, el término de auto-ignición de sustancias, de igual forma, deberán determinar cuál es la temperatura de auto-ignición de las siguientes sustancias CIS 3 HEXENOL, CIS 3 HEXENYL, ACETATE, TRANS 2 HEXENOL, TRANS 2 HEXENAL y TRANS 2 HEXENYL ACETATE, y finalmente cual es el procedimiento, según los expertos, que debería seguir en caso de vertido accidental.

Mediante diligencia consignada el 12 de julio de 2019, el apoderado judicial de la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A., desistió de las pruebas de experticias promovidas, quedando homologado dicho desistimiento, a través de pronunciamiento expedido por el tribunal a quo el día 30 de julio de 2019. En consecuencia, este Sentenciador nada tiene que valorar. Así se establece.

-DEL FONDO DEL ASUNTO-

Establecido lo anterior, pasa esta Superioridad a emitir pronunciamiento respecto al mérito de lo controvertido, el cual se fundamenta en determinar, si se encuentran dados los elementos para declarar la resolución de contrato de

arrendamiento, pretendido por la sociedad mercantil GUAICAY INDUSTRIAL 7, C.A., demandante.

Por ello, se considera importante y además oportuno traer a colación, lo establecido en el artículo 1.579 del Código Civil, que prevé:

(...Omissis...)

En ese sentido, los artículos 1.133, 1.159, 1.160, 1.167 y 1.588 del Código Civil, establecen en relación al contrato y sus efectos, lo siguiente:

(...Omissis...)

De las referidas normas se infiere, que los contratos son manifestaciones de voluntades desarrolladas por las partes contratantes, quienes adquieren recíprocamente y como consecuencia de ellos, un cúmulo de derechos y obligaciones, que deben ser cumplidas en la misma forma y condiciones establecidas en el contrato suscrito. Contrariamente a ello, nuestra legislación prevé una sanción a la parte que no cumpla con sus obligaciones, y es que la otra, puede reclamar judicialmente la ejecución o resolución del contrato, con los respectivos daños y perjuicios a que hubiere lugar, siempre que ésta última haya cumplido con sus obligaciones.

Cuando el ordenamiento jurídico, resalta el término obligaciones, se está refiriendo no sólo a las establecidas en el contrato, independientemente de la naturaleza de éste, sino que también, está haciendo referencia a las textualmente fijadas por el legislador. Ello así, en un contrato de arrendamiento, sea determinado o indeterminado, además de pagar el precio establecido como canon de arrendamiento, el arrendatario está obligado a servirse de la cosa como un buen padre de familia, artículo 1.592 del Código Civil, lo que implica, el cuidado íntegro de la cosa arrendada, de ahí, que si la misma perece, se destruye, desaparece o extingue, debe darse por concluido o resuelto el contrato, artículo 1.588 aiusdem (sic), y ello tiene su lógica, toda vez que al no existir un objeto, mal puede existir un contrato.

A tono con lo indicado, se tiene que en el sub iudice, la parte actora pretende sea resuelto, el contrato de arrendamiento suscrito con las sociedades mercantiles PROYECTOS EFYS, C.A., y PROYECTOS RIVAS LAMPE, C.A., autenticado por ante la Notaria Quinta del Municipio Baruta del estado Miranda, en fecha 20 de octubre de 2006, bajo el Nro. 51, Tomo 116 de los Libros de autenticaciones, sustentado en el hecho de que, como consecuencia del incendio acaecido en el local Nro. 2, ubicado en el piso 2 del edificio Guaicay, ocupado por la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A., el mismo quedó totalmente destruido, así como sus equipos, instalaciones y los materiales que allí se encontraban, generándose en consecuencia el perecimiento total de la cosa arrendada.

Por su parte, los demandados, adujeron que no existe tal perecimiento, como lo arguyó la accionante, por cuanto los locales comerciales ocupados en arrendamiento, no se aniquilaron o extinguieron con el incendio, sino que, contrariamente a ello, sufrieron daños parciales que previas reparaciones, podrían ser utilizados nuevamente por las sociedades mercantiles PROYECTOS

EFYS, C.A., y PROYECTOS RIVAS LAMPE C.A., arrendatarias, el propietario o algún tercero.

Dadas las circunstancias que anteceden, este jurisdicente verificará detenidamente los hechos argüidos por las partes, respecto a si hay o no perecimiento total de los bienes inmuebles objetos del referido contrato de arrendamiento, a saber, local Nro. 2, ubicado en el piso 2 y el local Nro. 4-B, ubicado en la Planta Azotea del Edificio Guaicay, pero sustentado en los medios probatorios aportados por aquellas al proceso, a tenor de lo previsto en los artículos 506 del Código de Procedimiento Civil y 1.354 del Código Civil, según los cuales:

(...Omissis...)

Al respecto, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, mediante sentencia fechada 13 de junio del 2011, expediente Nro. 2010-000491, señaló sobre la carga de la prueba, que:

(...Omissis...)

Así pues, a la parte actora le incumbe demostrar el hecho constitutivo de su derecho, so pena de que, de no haber probado sus alegatos, deba el juez declarar obligatoriamente, sin lugar su pretensión, y en lo que atañe a la demandada, por su parte, le es propio indicar los hechos impositivos, modificativos o extintivos de sus obligaciones. En este mismo orden se incorpora, que cuando la parte actora, alega un hecho negativo, no le corresponde a ella la carga de la prueba, sino que es a la parte demandada, a quien le concierne demostrar el hecho afirmativo.

En ese sentido, la accionante para demostrar el hecho constitutivo de su pretensión, consignó, entre otras documentales, el contrato de arrendamiento objeto de resolución, así como el Informe Técnico y el Reporte Básico de Investigación, efectuados ambos, por la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, y que cuya valoración fue emitida con anterioridad, en los cuales se concluyó que el siniestro [incendio] fue presuntamente, por la ignición de materiales combustibles de clase 'A', a saber, papel, cartón, plástico, madera, etc, que produjo una reacción exotérmica generada en el interior de un recipiente de plástico, donde se combinaron productos químicos del grupo Hexenyl Acetate y Hexanol, con otras sustancias, luego de la colección mediante material absorbente [aserrín y cartón], de un producto derramado que fue depositado posteriormente en el referido recipiente; asimismo, se evidencia según el Reporte Básico de Investigación, que la categoría en la cual circunscribe el hecho, es accidental.

De igual forma, consta de la inspección judicial extra litem evacuada por ante el Juzgado Décimo Primero de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, los días 20 de junio de 2013 y 11 de julio de 2013, que la estructura del bien inmueble se nota estable con la salvedad del deterioro ocasionado por las llamas del incendio en las paredes, pisos, escaleras, techo y ventanas de las fachadas que se vieron afectadas por el

referido suceso. Específicamente, con respecto al local número 2, dicho tribunal observó deterioros en paredes, ventanas, pisos y puertas; y con respecto al local número 4-B, dejó constancia que no tuvo acceso al mismo, por encontrarse cerrado.

Visto todo lo anterior, al adminicular dichas probanzas consignadas al proceso que rielan a los autos, este Tribunal Superior concluye, tal como lo hizo el Juez de Primera Instancia en la sentencia apelada, que la parte actora no logró acreditar durante el juicio que en efecto hubiese ocurrido el perecimiento total de los inmuebles dados en arrendamiento, en los términos previstos en el artículo 1.588 del Código Civil, como consecuencia del incendio. En ese sentido, el artículo 1.588 antes citado, el cual fue invocado como sustento de la demanda de resolución de contrato, establece que la única forma en la cual el arrendador puede pedir la resolución del contrato en estos casos es cuando existe el perecimiento total de la cosa, al punto de señalar que si existe perecimiento, pero es parcial, entonces corresponde al arrendatario optar por pedir la resolución del contrato o la disminución del canon de arrendamiento.

Eso significa que resultaba una carga fundamental de la parte demandante acreditar que existió el perecimiento total de la cosa arrendada, al punto que pudiera dejar al contrato de arrendamiento sin objeto, valga decir, debió probar que los inmuebles dados en arrendamiento se destruyeron totalmente, desaparecieron o se extinguieron; y lo cierto es que las pruebas cursantes en autos no son suficientes para arribar a esa conclusión. En particular, observa el Tribunal que el Informe Técnico efectuado por la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, tuvo como objeto primordial, según se indica en su primera página, determinar técnica y objetivamente ‘las circunstancias que se consideraron como causa de este siniestro’, para lo cual se formularon una serie de hipótesis y, luego de las investigaciones y visitas técnicas de rigor, lo llevaron a determinar como causa del incendio ‘la ignición de materiales combustibles tipo Clase ‘A’ [papel, cartón, plástico, madera, entre otros], producto de una reacción exotérmica generada en el interior de un recipiente plástico [pipote para colección de desechos sólidos], donde se combinaron productos químicos del grupo ‘Hexenyl y Hexenol’, con otras sustancias, luego de la colección mediante material absorbente [aserrín y cartón], de un producto derramado que fue depositado en dicho recipiente para desechos durante la culminación de la jornada laboral’. Es decir, el mencionado Informe no tuvo como finalidad la determinación precisa de los daños ocasionados por el incendio, sino sus causas, al punto que en la página final del informe se sugiere realizar un estudio forense estructural, con equipos especiales y personal experto calificado, lo que a juicio de esta Alzada refrenda que en este caso debió promoverse una prueba de experticia, lo cual, como se indicó en el Informe Técnico, requiere de conocimientos especiales.

A la luz de lo anterior, en vista que no se acreditó que los inmuebles arrendados hubiesen perecido totalmente, como lo exige el artículo 1.588 del Código Civil,

debe ser declarada forzosamente SIN LUGAR la demanda de resolución de contrato incoada.

Por su parte, en cuanto a los daños reclamados, en vista que la parte demandante señaló de forma expresa que el resarcimiento petitionado en el libelo es consecuencia de que se declare judicialmente la resolución del contrato según lo dispuesto en el artículo 1.167 del Código Civil, la pretensión accesoria de indemnización de daños y perjuicios debe declararse igualmente SIN LUGAR.

En todo caso, y a mayor abundamiento, observa el Tribunal que los daños reclamados fueron estimados en la suma global de SESENTA Y CINCO MILLONES DE BOLÍVARES FUERTES [Bs.F. 65.000.000], sin especificarse con precisión el origen de dicha suma, y ello impide, no solo a la parte demandada defenderse, sino al propio juez de la causa acordar su procedencia, tal como lo ha establecido la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia N° 557 de fecha 8 de agosto de 2012, en la que se estableció:

(...Omissis...)

En conclusión, resulta forzoso para este Juzgado Superior, declarar SIN LUGAR el recurso de apelación, ejercido en fecha 21 de junio de 2021 y ratificado en fecha 15 de febrero de 2022, por la abogada SULMA ALVARADO, en su condición de apoderada judicial de la parte actora, en contra de la sentencia dictada en fecha 16 de diciembre de 2020, por el Tribunal Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, que declaró CON LUGAR la falta de cualidad de la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas, e IMPROCEDENTE la demandada (sic) que por resolución de contrato incoara la sociedad mercantil GUAICAY INDUSTRIAL 7, C.A., contra las sociedades mercantiles PROYECTOS EFYS, C.A., PROYECTOS RIVAS LAMPE, C.A., MERCANTIL SEGUROS C.A., y los ciudadanos CLAUDIO RIVAS SOSA y CECILIA LAMPE DE RIVAS. Así finalmente se decide.

V

DECISIÓN

Por los razonamientos anteriormente expuestos, este Tribunal Superior Quinto en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, administrando Justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad que le confiere la Ley, declara:

PRIMERO: SIN LUGAR el recurso de apelación ejercido en fecha 21 de junio de 2021 y ratificado en fecha 15 de febrero de 2022, por la abogada SULMA ALVARADO, en su condición de apoderada judicial de la parte actora, en contra de la sentencia dictada en fecha 16 de diciembre de 2020, por el Tribunal Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, que declaró CON LUGAR la falta de cualidad de la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas, e IMPROCEDENTE la demandada (sic) que por resolución de contrato incoara

la sociedad mercantil GUAICAY INDUSTRIAL 7, C.A., contra las sociedades mercantiles PROYECTOS EFYS, C.A., PROYECTOS RIVAS LAMPE, C.A., MERCANTIL SEGUROS, C.A., y los ciudadanos CLAUDIO RIVAS SOSA y CECILIA LAMPE DE RIVAS.

SEGUNDO: IMPROCEDENTE la inadmisibilidad de la demandada plantada (sic).

TERCERO: IMPROCEDENTE la defensa perentoria de falta de cualidad pasiva de la ciudadana CECILIA LAMPE DE RIVAS.

CUARTO: SIN LUGAR la demanda de resolución de contrato y daños y perjuicios interpuesta por la sociedad mercantil GUAICAY INDUSTRIAL 7, C.A., contra las sociedades mercantiles PROYECTOS EFYS, C.A., PROYECTOS RIVAS LAMPE, C.A., MERCANTIL SEGUROS C.A., y los ciudadanos CLAUDIO RIVAS SOSA y CECILIA LAMPE DE RIVAS.

QUINTO: SE MODIFICA la sentencia apelada, dictada por el Tribunal Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en los términos aquí establecidos.

SEXTO: Se condena en costas a la parte demandante por haber resultado totalmente vencida en el proceso, de conformidad con lo establecido en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil...”. (Cursivas de la Sala, demás resaltado del texto).

De la transcripción parcial de la recurrida se observa que el juzgador de alzada declaró sin lugar la apelación e igualmente la presente demanda por resolución de contrato, señalando que la actora no logró demostrar el perecimiento total del inmueble arrendado como consecuencia del incendio, como única causal para acordar dicha resolución.

Ello así, en relación con la acción por resolución del contrato prevista en el artículo 1.167 del Código Civil, esta Sala ha establecido mediante sentencia Nro. 218, de fecha 4 de mayo de 2018, caso: Guillermo Antonio Montero Parra contra Soledad Benivick del Valle Fuenmayor Rojas, lo siguiente:

“...En relación con la acción resolutoria del contrato previsto en el artículo 1.167 del Código de Procedimiento Civil (sic), esta Máxima Jurisdicción

considera oportuno mencionar la doctrina sentada en relación a dicha acción, la cual ha determinado:

[...] La doctrina distingue diversas condiciones para la procedencia de la acción, a saber:

1- Es necesario que se trate de un contrato bilateral. En ello no hay duda alguna. Sin embargo, esta condición plantea la cuestión de determinar si la acción resolutoria es aplicable a las demás convenciones de naturaleza sinalagmática y a los contratos sinalagmáticos imperfectos.

2- Es necesario el incumplimiento culposo de la obligación por una de las partes.

Por lo que respecta al carácter culposo del incumplimiento de la obligación, ello es evidente, porque de lo contrario, si el incumplimiento es debido a una causa extraña no imputable a las partes, se aplicará las normas de la teoría de los riesgos y no las relativas a la resolución.

En cuanto al incumplimiento, para determinar la aptitud del mismo para provocar la resolución, la doctrina y la jurisprudencia están de acuerdo en que si la obligación que se cumple es de índole principal, o sea, es de las obligaciones capaces de determinar el consentimiento de la parte en la celebración del contrato, entonces el incumplimiento dará lugar a la resolución. Si se trata de incumplimiento de obligaciones secundarias no determinantes del consentimiento de la otra parte, no procederá la resolución del contrato, sino de otros medios [acción por cumplimiento, con los daños y perjuicios correspondientes]. [...]. [Eloy Maduro Luyando. Curso de Obligaciones. Derecho Civil III. UCAB, 1989, p. 513 y 514]...". (Cursivas de la Sala).

De lo anterior se desprende que en la acción por resolución de contrato se deben considerar dos elementos, estos son, que se trate de un contrato bilateral, además del incumplimiento culposo de alguna de las partes.

Así las cosas, de la recurrida se evidencia que el juez de alzada no consideró dichos elementos a los fines de dilucidar la controversia planteada, respecto a la resolución del contrato de arrendamiento, referente al incumplimiento culposo o no de la demandada de alguna de las cláusulas pactadas en el aludido contrato, situación delatada por la actora en su libelo, cuando hizo valer el incumplimiento de las cláusulas quinta, octava, novena y décima de dicho convenio, acusando en sus conclusiones como responsables del

siniestro (incendio) acaecido en los locales arrendados, a las sociedades mercantiles demandadas (folios 35 al 47 de la primera pieza del expediente); lo cual no fue verificado por el *ad quem*, pues sólo se enfocó en establecer la entidad del daño ocurrido en el bien arrendado; situación que conlleva a esta Sala a evidenciar la infracción de lo previsto en el artículo 1.167 del Código Civil, por omitir su aplicación.

Por consiguiente, y en virtud de los razonamientos antes expuestos, se declara procedente la presente denuncia. Así se establece.

Dada la procedencia de una denuncia por quebrantamiento de forma, esta Sala pasa a conocer el mérito del asunto empleando la nueva redacción de los artículos 320, 322 y 522 del Código de Procedimiento Civil, según lo dispuesto en las decisiones Nro. RC-510 de la Sala de Casación Civil, de fecha 28 de julio de 2017, expediente Nro. 2017-124; sentencia vinculante Nro. 362 dictada por la Sala Constitucional de fecha 11 de mayo de 2018, Exp. Nro. 17-1129, caso: Marshall y Asociados C.A., y las sentencias de esta Sala de Casación Civil números 254 (caso: Luis Antonio Díaz Barreto, contra Ysbetia Rocío González Zamora) y 255 (caso: Dalal Abdrer Rahman Masud, contra Yuri Jesús Fernández Camacho y otra), ambas de fecha 29 de mayo de 2018. Así se establece.

SENTENCIA DE MÉRITO

En el presente caso, la representación judicial de la parte actora señaló que celebró contrato de arrendamiento con las sociedades mercantiles Proyectos Efys, C.A., y Proyectos Rivas Lampe, C.A., sobre un (1) inmueble constituido por dos (2) locales

comerciales, uno signado 4-B y el otro Nro. 2, del edificio Guaicay, autenticado ante la Notaria Publica Quinta del municipio Baruta del estado Miranda, en fecha 20 de octubre de 2006, bajo el Nro. 51, Tomo 116 del Libro de Autenticaciones. Que el 21 de mayo de 2013, se produjo un incendio de gran magnitud en el local Nro. 2, ocasionando daños tanto a dicho local como a los adyacentes y otras aéreas del edificio, como a los bienes muebles que se encontraban en los espacios afectados por el siniestro. Que el local donde se originó el incendio se encuentra ocupado por la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., la cual tiene por objeto la fabricación, importación, exportación, compra, venta, distribución y comercialización de artículos de esencias, fragancias y sabores, productos químicos y empaques.

De igual forma, alegó que la codemandada, sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., tiene contratada Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General con la empresa Mercantil Seguros, C.A., para cubrir los riesgos, la cual se encontraba vigente para el día del siniestro, por lo tanto dicha aseguradora tiene responsabilidad en el referido suceso y en las obligaciones por los daños causados.

En virtud de lo cual, aduce que el contrato de arrendamiento quedo resuelto el 21 de mayo de 2013, fecha en la que se produjo el incendio que destruyó los locales arrendados, cuya responsabilidad -afirma- recae en las sociedades mercantiles demandadas.

Invoca lo previsto en los artículos 1.592, 1.588, 1.598 y 1.804 del Código Civil; así como el contenido de las cláusulas segunda, quinta, octava, novena y décima del aludido contrato de arrendamiento.

Solicita que se declare resuelto el contrato de arrendamiento *in commento*; en consecuencia, la entrega de los locales arrendados. Asimismo, el pago de la cantidad de sesenta y cinco millones de bolívares (Bs. 65.000.000,00) por concepto de indemnización de daños y perjuicios causados por el aludido incendio. De igual forma, solicita que se condene a la empresa Mercantil Seguros, C.A., a que le pague la cobertura de la Póliza de Responsabilidad Civil que contrató con la sociedad mercantil Proyectos EFYS, C.A.

Por su parte, la codemandada, empresa Mercantil Seguros, C.A., mediante su apoderado judicial dio contestación a la demanda señalando que no tiene ningún tipo de obligación con la actora ni con los codemandados, dado que de acuerdo a lo previsto en los artículos 1 y 14 de las Condiciones Generales de la Póliza Nro. 01-06-107410, pagó a la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., (codemandada) el monto total a la que estaba obligada de acuerdo a dicha póliza, quedando extinguida su obligación; en consecuencia, quedó relevada de cualquier obligación relacionada con el siniestro.

Asimismo, la representación judicial de los codemandados, sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., y de los ciudadanos Claudio Rivas Sosa y Cecilia Lampe de Rivas, al dar contestación a la demanda, señalaron que la presente acción resulta inadmisibles dado que la única acción con la que cuenta el arrendador es el desalojo. Por otro lado, que la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas carece de cualidad pasiva para sostener el

presente juicio, pues no es fiadora de las obligaciones contraídas por las sociedades mercantiles demandadas.

Rechazaron tanto en los hechos como en el derecho la demanda; y alegaron que los locales arrendados no perecieron totalmente, sino que sufrieron daños parciales. Que la demandante no cumplió con su obligación de indicar cuáles fueron los presuntos daños que sufrieron los referidos locales comerciales, estableciendo de manera genérica y arbitraria que la indemnización por los daños es por la cantidad de sesenta y cinco millones (Bs. 65.000.000,00). De igual forma, adujeron que el incendio se produjo de manera fortuita. Pide que la demanda sea declarada sin lugar.

Establecido lo anterior, y descendiendo a los autos, a los fines de dar cumplimiento al principio de exhaustividad probatoria establecida en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, observa la Sala que cursan a los autos:

Pruebas aportadas por la parte demandante:

1.- Copia fotostática certificada de contrato de arrendamiento, autenticado ante la Notaria Pública Quinta del municipio Baruta del estado Miranda, en fecha 20 de octubre de 2006, bajo el Nro. 51, Tomo 116 de los libros de autenticaciones llevados por la referida notaria, conformado por las siguientes cláusulas (folios 53 al 58 de la primera pieza del expediente):

“Entre, ‘GUAICAY INDUSTRIAL 7, C.A.’, sociedad mercantil (...), representada por su Director ciudadano ALEXANDER SALAMÓN (...), debidamente autorizada (sic) para este acto por el documento constitutivo-estatutario de la compañía, quien en lo adelante se denominará ‘LA ARRENDADORA’ por una parte y por la otra la sociedad mercantil ‘PROYECTOS EFYS, C.A.’, sociedad de comercio (...), representada en este acto por su Presidente ciudadano CLAUDIO RIVAS SOSA (...) y ‘PROYECTOS RIVAS LAMPE, C.A.’, sociedad de comercio (...) representada en este acto por su Presidente ciudadano CLAUDIO RIVAS SOSA (...), quienes en lo sucesivo y a los solos efectos de este contrato se denominarán ‘LA ARRENDATARIA’, han convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, el cual se regirá por las Cláusulas que a continuación se determinan: PRIMERA: El presente contrato de arrendamiento se celebra de forma conjunta, sobre (1) un inmueble, local comercial propiedad de LA ARRENDADORA, que es otorgado en calidad de arrendamiento a LA ARRENDATARIA, el cual en lo sucesivo y a los efectos de este contrato se denominará EL INMUEBLE y se identifica a continuación: Inmueble constituido por dos locales (2) comerciales, uno (1) de DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (270,00 Mts.2), aproximadamente ubicado en la azotea, signado con el número 4-B y otro local que se encuentra ubicado en el piso dos (2) de SETECIENTOS VEINTIÚN METROS CUADRADOS (721,00 Mts.2), aproximadamente, signado con el número 2 del Edificio Industrial de la exclusiva propiedad de LA ARRENDADORA denominado ‘GUAICAY INDUSTRIAL’, situado en la Parcela 7 del Sector Industrial de la Urbanización Guaicay, con frente a la Calle ‘F’ de dicha urbanización, Jurisdicción del Municipio Baruta del estado Miranda. SEGUNDA: LA ARRENDATARIA se obliga a utilizar EL INMUEBLE arrendado única y exclusivamente para depósito e industria liviana. Con un peso máximo por metro cuadrado de setecientos (700) kilos para el local 4-B y de un mil doscientos kilos (1.200,00) para el local número 2. Es entendido que todo lo referente a patente, licencias de funcionamiento y demás requisitos que puedan exigir las autoridades competentes, serán por la única y exclusiva cuenta de LA ARRENDATARIA, si la misma desea cambiar la actividad a que se contrae la presente cláusula, deberá obtener la autorización expresa y por escrito de LA ARRENDADORA y su incumplimiento dará derecho a dar por rescindido el presente contrato y a exigir el pago de los correspondientes daños y perjuicios. Igualmente se obliga a no cambiar el uso antes indicado a menos que, a su requerimiento, previamente y en cada oportunidad, hubiere obtenido autorización por escrito por parte de LA ARRENDADORA, so pena de rescisión del presente contrato y del pago de los daños y perjuicios correspondientes. LA ARRENDATARIA no podrá efectuar ningún cambio en el área arrendada, ni construir ni agregar nada, sin el previo consentimiento dado por escrito por parte de LA ARRENDADORA. Para que LA ARRENDATARIA pueda realizar cualquier reforma o bienhechuría en el inmueble arrendado,

deberá obtener el previo consentimiento por escrito de LA ARRENDADORA siendo por cuenta de LA ARRENDATARIA todos los gastos que se ocasionen y se obliga a restituir a su forma original, si así lo deseara LA ARRENDADORA. En caso de que las bienhechurías llegaren a quedar en el área arrendada con el consentimiento de LA ARRENDADORA estas quedaran a su beneficio, sin obligación alguna de pagar a LA ARRENDATARIA por tales bienes.

TERCERA: *El canon total mensual por el arrendamiento de EL INMUEBLE constituido por los dos (2) locales antes descritos ha sido convenido de la siguiente forma: el local signado con el número 4-B la cantidad de bolívares UN MILLÓN SETECIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA (Bs. 1.707.750,00) y el local signado con el número 2 durante los meses septiembre, octubre y noviembre de 2006 la cantidad de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA exactos (Bs. 4.866.750,00); y a partir del 1° de diciembre de hasta el 31 de agosto de 2007 la cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS BOLÍVARES exactos (Bs. 4.974.900,00); que deberá ser pagada por LA ARRENDATARIA a LA ARRENDADORA los cinco (5) primeros días de cada mes, en el domicilio de LA ARRENDADORA, en la oficina de la Administración, ubicada en el propio edificio en donde está EL INMUEBLE arrendado.*

CUARTA: *La duración del presente contrato es de un (1) año, contado a partir del día primero (1ro) de septiembre de 2006 y hasta el treinta y uno (31) de agosto de 2007, prorrogable de mutuo acuerdo siempre y cuando alguna de las partes contratantes no manifestare por escrito a la otra, por lo menos, con treinta (30) días de anticipación a la fecha prevista de expiración del plazo fijo original o del plazo fijo de su prórroga, su voluntad expresa de no prorrogar. En caso de prórroga del presente contrato, las condiciones generales de contratación se mantendrán vigentes, salvo, lo establecido para el canon de arrendamiento.*

QUINTA: *LA ARRENDATARIA declara recibir EL INMUEBLE y conocer el estado funcional de conservación y aseo en que se encuentra y se obliga a devolverlo al finalizar este contrato, por cualquier causa, en el mismo buen estado en que lo recibe. En consecuencia, todas las reparaciones, pintura y limpieza de EL INMUEBLE, serán por cuenta de LA ARRENDATARIA, así como las reparaciones menores que EL INMUEBLE necesite durante la vigencia de este contrato, las que se hagan mayores por la inadecuada e inoportuna ejecución de aquellas, y las reparaciones de cualquier valor que provengan de actos u omisiones, intencionales o no, de LA ARRENDATARIA, de sus trabajadores o de las personas a quién él permita el acceso a EL INMUEBLE objeto de este contrato. A los efectos de este contrato se considerarán reparaciones menores las inferiores a el equivalente de diez (10) días de alquiler, igualmente se obliga a poner en conocimiento a LA ARRENDADORA, por escrito y tan pronto sea conocido por ella, cualquier daño o indicio de algo que pueda afectar a EL INMUEBLE, y será responsable por su negligencia en el cumplimiento de esta obligación. LA ARRENDATARIA es responsable por el deterioro o pérdida que*

sufriere la cosa arrendada, y en caso de incendio deberá cumplir con lo previsto en el artículo 1.598 del Código Civil, reembolsando el valor de los daños y perjuicios causados a LA ARRENDADORA o a los terceros perjudicados. SEXTA: LA ARRENDATARIA acepta y permite la inspección de EL INMUEBLE por LA ARRENDADORA o su representante en cualquier momento en que lo requieran durante su permanencia en EL INMUEBLE, obligándose a dar a estos fines las facilidades necesarias. SÉPTIMA: Este contrato es esencialmente intuitu personae, en consecuencia LA ARRENDATARIA no podrá subarrendar, traspasar, ni ceder en forma alguna EL INMUEBLE ni este contrato, sin el consentimiento previo y dado por escrito de LA ARRENDADORA, así mismo, quedan prohibidas las llamadas venta de punto, traspaso de negocio, venta de llave o cualquier otra negociación similar. El incumplimiento de lo aquí, convenido, dará derecho a LA ARRENDADORA a pedir la rescisión del presente contrato y exigir la entrega de EL INMUEBLE arrendado y los daños y perjuicios a que diere lugar. LA ARRENDATARIA continuará siendo responsable de las obligaciones que le impone este contrato, hasta la entrega de EL INMUEBLE en las condiciones estipuladas en el mismo. OCTAVA: LA ARRENDADORA queda exenta de toda responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera sufrir LA ARRENDATARIA, las personas de su dependencia o los terceros, visitantes por hechos que ocurran dentro de la porción arrendada o dentro del edificio, por hechos de terceros o por cualquiera otra causa ajena a su expresa voluntad, inclusive hechos materiales. Así mismo no se hace responsable por los deterioros que sufrieren las mercancías pertenecientes a LA ARRENDATARIA. NOVENA: Como quiera que la porción arrendada conforme a este contrato forma parte integrante de un edificio industrial, se establecen como condiciones principalísimas del presente contrato, de estricto y riguroso cumplimiento: a) La obligación de LA ARRENDATARIA de mantener vigente o incluir dentro de las que tienen contratadas, pólizas de seguros que cubran los riesgos locativos, hasta los terceros y por si mismo, de incendio, rayo, motín, conmoción, civil, daños maliciosos y explosión, para responder a LA ARRENDADORA y a los terceros de los daños que les puedan causar algún siniestro en la porción arrendada; b) la obligación de LA ARRENDATARIA de dar fiel cumplimiento a todas y cada una de las normas de seguridad industrial. DÉCIMA: Son causas de rescisión del presente contrato las siguientes: a) El incumplimiento por LA ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato o de las previstas en la Ley; b) la falta de pago de dos (02) cánones de arrendamiento en su respectivo momento o cualquiera otro tipo de deuda que adquiera LA ARRENDATARIA con LA ARRENDADORA; c) Si LA ARRENDATARIA solicita el estado de atraso o solicita o es solicitada su quiebra o sufre medidas judiciales preventivas o ejecutivas contra cualesquiera de sus bienes, que no sean suspendidas en el transcurso de diecisiete (17) días hábiles, si estuviere en estado de suspensión de pago, aun en el caso de que esto no conste de resolución judicial; d) Si LA ARRENDATARIA

cediera o traspasare la mayoría de sus bienes a favor de sus acreedores o quedare en estado de insolvencia a juicio de ‘Guaicay Industrial 7, C.A.’, quedando LA ARRENDATARIA, obligada a entregar inmediatamente el inmueble y a pagar el importe de los cánones de arrendamiento que faltaren para la conclusión del término del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1.616 del Código Civil. DÉCIMA PRIMERA: Todo lo relativo a patentes y permisos municipales y/o nacionales referentes a la actividad que constituye el destino del inmueble arrendado, será por cuenta de LA ARRENDATARIA, quedando entendido en consecuencia, que la negativa de las autoridades competentes al otorgamiento de dichos permisos o patentes, no afectara de modo alguno el presente contrato ni acarreará responsabilidad alguna a LA ARRENDADORA. DÉCIMA SEGUNDA: LA ARRENDADORA, no asume responsabilidad alguna por interrupción total o parcial de los servicios de la fuerza eléctrica, agua, aseo domiciliario o cualquier otro servicio, aunque dependa de instalaciones, tuberías, aparatos o medidores. En cuanto al servicio de agua el mismo será cancelado de forma proporcional al consumo de agua general, el cual será calculado según el número de personas y los otros usos de consumo, reservándose LA ARRENDATARIA, el derecho de instalar medidores adicionales cuando lo juzgue conveniente. LA ARRENDADORA, se reserva el derecho de ejecutar los trabajos necesarios sea cual fuere su duración, aun cuando excediera a lo previsto por el artículo 1.590 del Código Civil y LA ARRENDATARIA, no podrá oponerse a ello ni exigir indemnización, ni rebajar las pensiones de arrendamiento. DÉCIMA TERCERA: Será por la sola cuenta y riesgo de LA ARRENDATARIA lo siguiente: pago de los servicios públicos o particulares, instalados o que se instalaren o de que goce EL INMUEBLE, tales como luz, gas, aseo urbano, teléfono y demás servicios generales instalados en EL INMUEBLE objeto del arrendamiento; LA ARRENDATARIA, deberá presentar a LA ARRENDADORA, cuando así lo solicite, las solvencias de pago de CANTV, Electricidad de Caracas y Aseo Urbano e Hidrocapital. DÉCIMA CUARTA: Para todos los efectos de este contrato, sus derivados y consecuencias, las partes eligen la ciudad de Caracas, como domicilio especial, excluyente de cualquier otro, a la jurisdicción de cuyos Tribunales declaran expresamente someterse los firmantes. DECIMA QUINTA: Yo, CLAUDIO RIVAS SOSA (...), actuando en mi propio nombre declaro: ‘Que me constituyo como fiador solidario y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por ‘PROYECTOS EFYS, C.A.’, y ‘PROYECTOS RIVAS LAMPE, C.A.’, firmas mercantiles anteriormente identificadas, por el tiempo de duración del presente contrato y sus posibles prórrogas, cesando esta fianza solamente cuando sea desocupada y hasta la total entrega del inmueble arrendado en perfectas condiciones físicas y debidamente solvente. Y yo, CECILIA LAMPE DE RIVAS (...), declaro: Que estoy de acuerdo con todo lo expresado en el presente contrato por mi cónyuge CLAUDIO RIVAS SOSA, antes identificado...’. (Cursivas de la Sala).

Instrumento que se le otorga valor probatorio como documento público, de conformidad con lo previsto en los artículos 1.357, 1.359, 1.360 del Código Civil y 429 del Código de Procedimiento Civil, por haber sido expedidas por autoridad pública competente y conforme a las formalidades de ley; desprendiéndose del mismo que la sociedad mercantil Guaicay 7, C.A., dio en arrendamiento a las empresas Proyectos Efys, C.A. y Proyectos Rivas Lampe, C.A., dos (2) locales comerciales, distinguidos con los Nros. 2 y 4-B, del edificio Guaicay Industrial, ubicado en la parcela 7 del sector industrial de la urbanización Guaicay, municipio Baruta del estado Miranda. Asimismo, se estableció un canon de arrendamiento mensual sobre el local 4-B por la cantidad de un millón setecientos siete mil setecientos cincuenta bolívares (Bs. 1.707.750,00); con respecto al local Nro. 2, convinieron que para los meses septiembre, octubre y noviembre de 2006 la suma de cuatro millones ochocientos sesenta y seis mil setecientos cincuenta bolívares (Bs. 4.866.750,00) y que a partir del 1º de diciembre de 2006, hasta el 31 de agosto de 2007, el canon sería de cuatro millones novecientos setenta y cuatro mil novecientos bolívares (Bs. 4.974.900,00); lo cual debía ser pagado a la arrendadora los primeros cinco (5) días de cada mes. Igualmente, se estableció como “*condiciones principalísimas*” que el arrendatario contrate una póliza de seguro por riesgos locativos, como también, dar fiel cumplimiento a todas y cada una de las normas de seguridad industrial; estableciendo a su vez, como causal de rescisión del contrato, el incumplimiento de la arrendataria de las obligaciones contraídas en el contrato.

2.- Copia fotostática simple de Cuadro Póliza – Recibo de Prima, Seguro de Responsabilidad Civil General Nro. 01-06-107410, de fecha 21 de mayo de 2013, otorgado por la empresa aseguradora Mercantil Seguros, C.A. (folio 59 de la primera

pieza del expediente); que al no ser impugnada es valorada de conformidad con lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil; del cual se evidencia como tomador y beneficiario a la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., siendo su cobertura –entre otras- por incendio y/o explosiones, con una suma asegurada por la cantidad de cuatro millones de bolívares (Bs. 4.000.000,00), vigente desde el 6 de diciembre de 2012, hasta el 6 de diciembre de 2013.

3.- Copia fotostática simple de Reporte Básico de Investigación Nro. CNB-DI-RI-068-13, de fecha 29 de julio de 2013, emanada de la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencias de Carácter Civil, adscrita al Ministerio del Poder Popular para Relaciones Interiores, Justicia y Paz (folios 60 al 61 de la primera pieza del expediente). Documental que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. Desprendiéndose de dicho instrumento que el incendio ocurrió el 21 de mayo de 2013, en el edificio Industrial Guaicay 7, ubicado en la parcela 7 de la urbanización Guaicay, calle La Pedrera con calle “F”, Zona Industrial Las Minas del Municipio Baruta del estado Miranda. Asimismo, se indicó que el siniestro se originó en el piso dos (2), específicamente en el local Nro. 2, domicilio de la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A. (codemandada), ocasionado por “...*ignición de materiales combustibles tipo Clase ‘A’ (papel, cartón, plástico, madera, entre otros), producto de una reacción exotérmica generada en el interior de un recipiente plástico (pipote para colección de desechos sólidos), donde se combinaron productos químicos del Grupo ‘Hexenyl Acetate y Hexanol’, con otras sustancias, luego de la colección mediante material absorbente del producto*

derramado que fue depositado posteriormente en dicho recipiente para desechos durante la culminación de la jornada laboral...”. Igualmente, se indicó la estimación de los daños sufridos en los distintos locales afectados por el siniestro, clasificándolos de la siguiente manera:

“...PÉRDIDAS TOTALES. 1.- Proyectos Efys, C.A. (...), área de almacén, producción y despacho de productos, propiedad Claudio Rivas Sosa (...), ubicada en el piso 2, local 2, por fuego, humo, hollín y agua; 2.- Industrias Ronaka, C.A. (...), propiedad Quinto Hebert Rodríguez (...), ubicada en el piso 3, local 4-D, por fuego, humo, hollín y agua.

PÉRDIDAS DE CONSIDERACIÓN: 1.- H. Casanova Representaciones, C.A. (...), propiedad Hugo Casanova Benavides (...), ubicada en el piso 2, local 3, daños por fuego, humo, hollín y agua; 2.- Aroma Cosmetic C.O.S., C.A. (...), propiedad Marwan Ezzat El Yordi El Yordi (...), ubicada en el sótano 2, local 5, daños por fuego y agua.

PÉRDIDAS PARCIALES: 1.- Comercializadora El Mundo Dulce 2009, C.A. (...), propiedad Daniel Eduardo Satine González (...), ubicada en el sótano 2, local 1-A, daños por agua; 2.- Inversiones Luna Rossa, C.A. (...), propiedad Gaetano Saracino (...), ubicada en el sótano 2, local 2-A, daños por agua; 3.- Hiloraña, C.A. (...), propiedad Silvano Norcini Nanini (...), en el semisótano, local 3, daños por agua; 4.- Sistemas National Computer Systems N.C.S, C.A. (...), propiedad Leopoldo Alberto Pérez Meltke (...), ubicada en el sótano 2, local 2, daños por agua; 5.- Impresos NCS, C.A. (...), propiedad Leopoldo Alberto Pérez Meltke (...), ubicada en el sótano 2, local 2, daños por agua; 6.- Inter-Mark Circuits de Venezuela-Intermarci-C.A, C.A. (...), propiedad Alois Dietmar Hassler Hassler (...), ubicada en el planta baja, local 2, daños por agua; 7.- Guaicay Industrial 7, C.A. (...), propiedad Ricardo Rodan Salomón (...), ubicada en el planta baja, daños por agua; 8.- Inversiones Jorinacha, C.A., (...), propiedad Alfredo Antonio Montilla Villegas (...), ubicada en la planta baja y piso 1, ambos en los locales número 3, daños por agua; 9.- Industrial Cerera La Coromoto, C.A. (...), propiedad Raúl Dionisio Rodríguez Gómez (...), ubicada en el piso 1, local 1-A, daños por agua; 10.- Cosméticos Laboratories COHER, (COHERCA, C.A.) (...), propiedad Maritza Hernández Medina (...), ubicada en el piso 1, locales 1-B, 1-C y local número 2, daños por agua; 11.- Lithos and Graph, C.A. (...), propiedad Juan Antonio Urrea Vivas (...), ubicada en el piso 2, local 1-A y semisótano local número 4, daños por agua; 12.- Global Sports, C.A. (...), propiedad Daniel Woitschitzke Román (...), ubicada en el piso 2, local 1-B, daños por agua; 13.- Proyectos Efys, C.A. (...), área administrativa, propiedad Claudio Rivas Sosa (...), ubicada en el piso 3,

local 4-B, daños por humo, hollín; 14.- Serlitoff, C.A. (...), propiedad Alberto Lluch Rodas (...), ubicada en el piso 3-A, local 5, daños por humo

Nota: Durante los procesos de supresión de incendio se procedió a realizar un boquete en el tercer piso del inmueble denominado 'Edificio Eminca'...". (Cursivas de la Sala, demás resaltado del texto).

4.- Original del Informe Técnico Nro. CNB-DI-INF-014-13, Ref. Exp. Nro. E-098-13, efectuado por la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, adscrita al Ministerio del Poder Popular para las Relaciones Interiores, Justicia y Paz (folios 62 al 73 de la primera pieza del expediente). Documental que se le otorga valor probatorio como documento público administrativo, de conformidad con lo previsto en los artículos 1.363 del Código Civil y 429 del Código de Procedimiento Civil. De dicho instrumento se observa que se realizaron inspecciones los días 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29 de mayo y 4, 10 y 25 de junio de 2013; indicando que el siniestro se inició en el piso dos (2), específicamente en el local Nro. 2, domicilio de la sociedad mercantil PROYECTOS EFYS, C.A., codemandada; determinando en sus conclusiones que el hecho fue originado por “...*ignición de materiales combustibles tipo Clase ‘A’ (papel, cartón, plástico, madera, entre otros), producto de una reacción exotérmica generada en el interior de un recipiente plástico (pipote para colección de desechos sólidos), donde se combinaron productos químicos de la familia del grupo ‘Hexenyl Acetate y Hexanol’, con otras sustancias, luego de la colección mediante material absorbente (aserrín y cartón) del producto derramado que fue depositado en dicho recipiente para desechos durante la culminación de la jornada laboral...*”; y luego de visualizar “...*la cámara 12, del día 20-05-2013, en las horas anteriores al inicio del incendio, específicamente a las 22:12 horas, se observó que en uno de los pasillos identificado N° 02, hubo un derrame de un producto químico líquido, momento en que uno*

de los trabajadores trasegaba manualmente dicho producto de un contenedor metálico de ciento ochenta litros (180 L), quedando los vestigios de dicho derrame en el piso...”; observando de igual forma, en la referida cámara 12 *“a las 23:43 horas del 20-05-2013, labores de orden y limpieza, así como la recolección del producto químico derramado, colectándose con un material absorbente con apariencia de virutas de madera (aserrín), con una pala de albañilería y piezas de cajas de cartón, los cuales fueron llevados al pasillo N° 01, a las 23:50, visto desde la cámara N° 10, depositándolo en este sitio para su deposición, específicamente en el Sector ‘D’: Cuadrante N° 7, identificado en nuestras labores de campo como área de origen del incendio...”*. Que posteriormente, culminada la jornada laboral, fue observado en los videos la salida de todos los empleados del local y que a las 01:14 am y siguientes del día 21 de mayo de 2013 *“...se aprecia en la cámara N° 10, el inicio de la generación de partículas suspendidas en el aire en el Sector ‘D’: Cuadrante N° 7, las cuales provenían del lugar en el que habían realizado la deposición del material utilizado para la absorción del producto químico derramado...”*. Igualmente, se indicó la estimación de los daños sufridos en los distintos locales afectados por el siniestro, clasificándolos de la siguiente manera:

“...PÉRDIDAS TOTALES: 1.- Proyectos Efys, C.A. (...), área de almacén, producción y despacho de productos, propiedad Claudio Rivas Sosa (...), ubicada en el piso 2, local 2, por fuego, humo, hollín y agua; 2.- Industrias Ronaka, C.A. (...), propiedad Quinto Hebert Rodríguez (...), ubicada en el piso 3, local 4-D, por fuego, humo, hollín y agua.

PÉRDIDAS DE CONSIDERACIÓN: 1.- H. Casanova Representaciones, C.A. (...), propiedad Hugo Casanova Benavides (...), ubicada en el piso 2, local 3, daños por fuego, humo, hollín y agua; 2.- Aroma Cosmetic C.O.S., C.A. (...), propiedad Marwan Ezzat El Yordi El Yordi (...), ubicada en el sótano 2, local 5, daños por fuego y agua.

PÉRDIDAS PARCIALES: 1.- Comercializadora El Mundo Dulce 2009, C.A. (...), propiedad Daniel Eduardo Satine González (...), ubicada en el sótano 2, local 1-A, daños por agua; 2.- Inversiones Luna Rossa, C.A. (...), propiedad Gaetano Saracino (...), ubicada en el sótano 2, local 2-A, daños por agua; 3.- Hiloraña, C.A. (...), propiedad Silvano Norcini Nanini (...), en el semisótano, local 3, daños por agua; 4.- Sistemas National Computer Systems N.C.S, C.A. (...), propiedad Leopoldo Alberto Pérez Meltke (...), ubicada en el sótano 2, local 2, daños por agua; 5.- Impresos NCS, C.A. (...), propiedad Leopoldo Alberto Pérez Meltke (...), ubicada en el sótano 2, local 2, daños por agua; 6.- Inter-Mark Circuits de Venezuela-Intermarci-C.A, C.A. (...), propiedad Alois Dietmar Hassler Hassler (...), ubicada en el planta baja, local 2, daños por agua; 7.- Guaicay Industrial 7, C.A. (...), propiedad Ricardo Rodan Salomón (...), ubicada en el planta baja, daños por agua; 8.- Inversiones Jorinacha, C.A., (...), propiedad Alfredo Antonio Montilla Villegas (...), ubicada en la planta baja y piso 1, ambos en los locales número 3, daños por agua; 9.- Industrial Cerera La Coromoto, C.A. (...), propiedad Raúl Dionisio Rodríguez Gómez (...), ubicada en el piso 1, local 1-A, daños por agua; 10.- Cosmetiques Laboratories COHER, (COHERCA, C.A.) (...), propiedad Maritza Hernández Medina (...), ubicada en el piso 1, locales 1-B, 1-C y local número 2, daños por agua; 11.- Lithos and Graph, C.A. (...), propiedad Juan Antonio Urrea Vivas (...), ubicada en el piso 2, local 1-A y semisótano local número 4, daños por agua; 12.- Global Sports, C.A. (...), propiedad Daniel Woitschatzke Román (...), ubicada en el piso 2, local 1-B, daños por agua; 13.- Proyectos Efys, C.A. (...), área administrativa, propiedad Claudio Rivas Sosa (...), ubicada en el piso 3, local 4-B, daños por humo, hollín; 14.- Serlitoff, C.A. (...), propiedad Alberto Lluch Rodas (...), ubicada en el piso 3-A, local 5, daños por humo; 15.- Servi Graphic BC, C.A. (...), propiedad Juan Carlos Baccei Norveni, ubicado en el piso 3, local N° 4-B, daños por humo; 16.- Jordán Cosmetics, S.A. (...), propiedad José Solbas (...), ubicado en el sótano 1, locales 1 y 2; sótano 2, local 5, daños por agua.

Daños estructurales: En la evaluación técnica también se observo los daños producidos por el fenómeno ígneo en la estructura del edificio esto en los niveles: Piso 2 y Azotea.

Nota: Existen empresas que no fueron afectadas por la acción del fuego o labores de extinción con agua, sin embargo; muchas de estas cesaron en sus actividades laborales durante los trabajos de extinción y propios de campo en la investigación...”. (Cursivas de la Sala, demás resaltado del texto).

5.- Original de la Inspección Judicial extra *litem*, evacuada por el Juzgado Décimo Primero de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, los días 20 de junio de 2013 y 11 de julio de 2013 (folios 74 al 127 de la primera

pieza del expediente). Instrumento que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 472 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y 1.430 del Código Civil. Evidenciándose que en fecha 20 de junio de 2013 fue practicada la referida inspección judicial, trasladándose y constituyéndose dicho tribunal en la dirección donde se encuentra ubicado el edificio Guaicay Industrial, encontrándose presente la apoderada judicial de la sociedad mercantil Guaicay Industrial 7, C.A. De igual forma, se designó como experto ingeniero y fotógrafo al ciudadano César Rodríguez Gandica. Posteriormente se dejó constancia en el particular primero que la estructura del inmueble se nota estable con la salvedad del deterioro ocasionado por las llamas del incendio en las paredes, pisos, escaleras, techo y ventanas de las fachadas que se vieron afectadas por dicho suceso, específicamente por manchas de hollín, vidrios rotos, paredes derrumbadas parcialmente en su interior. En el segundo particular se indicó que el edificio Guaicay Industrial se encuentra conformado por dos (2) sótanos, planta baja y tres (3) pisos superiores, los cuales, para el momento de la inspección se encontraban en buen estado de conservación y con todos sus servicios, *“...a excepción del local N° 2 que se vio afectado por el incendio, ubicado en el piso dos (2), donde se originó el siniestro y los identificados Cuatro ‘B’, Cuatro ‘D’ y N° 5, ubicados en el piso en el piso tres (3), encima de donde ocurrió el incendio...”*. En el particular tercero se dejó constancia de que el local Nro. 2 se encuentra totalmente deteriorado producto de las llamas del incendio, así como las posibles explosiones que se hayan podido ocasionar, deteriorando paredes, ventanas, pisos y puertas, observándose fractura en algunas paredes; en el cuarto particular se señaló que para el momento de la inspección el local 4-B, se encontraba cerrado, por lo que el Tribunal no pudo ingresar; que fue observado

una central contra incendios que a pesar del siniestro ocurrido, aun se encuentra operativa y en normal funcionamiento, observándose en todas las dependencias del edificio, sistemas detección de incendios, alarmas, tomas de agua con sus mangueras respectivas para la conexión con los bomberos, extinguidores contra incendios y lámparas de emergencias, las cuales funcionaban en zonas que no se vieron afectadas por el incendio. Asimismo, del informe presentado por el prenombrado experto se pudieron ratificar los daños descritos anteriormente, indicando que el local N° 2 se encuentra totalmente destruido, que sus elementos estructurales, como lo son: piso, techo, vigas de cargas sísmicas y columnas están gravemente deteriorados y deformados. Señalando igualmente el aludido experto sobre el local 4-B, que para el día de la inspección se encontraba cerrado, sin embargo, dicho local (4-B) se encuentra ubicado encima del local N° 2, donde se observó el deterioro estructural de su techo, evidenciándose el deterioro del recubrimiento que sirve de protección a la cabilla y la deformación de las vigas de carga y sísmicas que soportan el techo, el cual *“forma parte de la losa del piso que soporta la carga y el peso del local N° 4-B...”*.

Posteriormente, en fecha 11 de julio de 2013, el tribunal se trasladó y constituyó nuevamente en el inmueble *in commento*, dejando constancia que la pared ubicada en el piso 3 de la fachada superior del edificio Guaicay Industrial se desplomó, cayendo dichos escombros sobre el área donde se encuentran los compresores.

6.- En el lapso probatorio el apoderado judicial de la actora ratificó el valor probatorio de las documentales antes valoradas.

7.- Asimismo, promovió copia fotostática simple de Certificado de Cumplimiento de Normas de Seguridad emitido el 7 de agosto de 2012 por la Coordinación Transitoria de los Cuerpos de Bomberos de los Municipios Sucre, Baruta, El Hatillo y Chacao, ente adscrito a la Dirección Nacional de Protección Civil y Administración de Desastres del Ministerio del Poder Popular para las Relaciones Interiores y Justicia (folio 135 de la segunda pieza del expediente); a la cual se le otorga valor probatorio de conformidad a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. De dicha documental se desprende que se practicó una inspección de prevención y protección contra incendios en el domicilio de la sociedad mercantil Guaicay Industrial 7, C.A., ubicada en la Zona Industrial, sector Comercio, Nro. 7, urbanización Guaicay del Municipio Baruta, estado Miranda, certificando que dicha empresa cumple -para ese entonces- con los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamentos de Prevención de Incendios, Decreto Presidencial Nro. 2195 (Extraordinaria) y las Normas Venezolanas COVENIN que sobre la materia tienen competencia, encontrándose vigente dicha evaluación para el momento en el cual ocurrió el incendio.

Pruebas aportadas por la codemandada, empresa Mercantil Seguros, C.A.:

1. Copia fotostática simple del Cuadro Póliza – Recibo de Prima, Seguro de Responsabilidad Civil General Nro. 01-06-107410 otorgado por la aseguradora Mercantil Seguros, C.A., de fecha 21 de mayo de 2013, en la cual aparece como tomador y asegurado la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A. Documental que fue objeto de valoración *ut supra*.

2.- Promovió copia fotostática simple de las Condiciones Generales de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General (folios 140 al 143 de la segunda pieza del expediente), que al no ser impugnada se le otorga valor probatorio de acuerdo a lo previsto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. Se evidencia de dicha documental los alcances y las limitaciones contenidas en las pólizas de seguros otorgadas por la empresa aseguradora Mercantil Seguros, C.A.

3.- Original de documento suscrito por el ciudadano Claudio Rivas Sosa, en su condición de Presidente de la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., y por la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas, autenticado por ante la Notaría Pública Primera del Municipio Chacao del estado Miranda, en fecha 14 de mayo de 2014, bajo el Nro. 24, Tomo 89, Folio 75 al 77 del Libro de Autenticaciones de dicha Notaría. Instrumento que se le otorga valor probatorio como documento público, de conformidad con lo previsto en los artículos 1.357, 1.359, 1.360 del Código Civil y 429 del Código de Procedimiento Civil, por haber sido expedidas por autoridad pública competente y conforme a las formalidades de ley. En dicho documento se hizo constar que ciudadano Claudio Rivas Sosa (codemandado), recibió de la empresa aseguradora Mercantil Seguros, C.A., la cantidad de tres millones seiscientos mil bolívares (Bs. 3.600.000,00), mediante cheque Nro. 348523, del Banco Mercantil, como indemnización por el incendio ocurrido el 21 de mayo de 2013 en el edificio Guaicay Industrial, en el local 1-A, piso 2, siendo atendido por la aseguradora bajo el siniestro Nro. 01-60006855. Igualmente, se indicó que el monto indemnizado corresponde el Límite Único Combinado de la póliza y que el referido ciudadano Claudio Rivas Sosa, declara que la aseguradora Mercantil Seguros C.A., queda eximida de toda responsabilidad, presente o futura que pudiera existir como

consecuencia del siniestro acaecido, constituyéndose el mencionado ciudadano conjuntamente con la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas, como garantes solidarios y principales pagadores frente a la aseguradora Mercantil Seguros, C.A., a fin de responder por las condenas que pudiesen establecerse judicialmente en contra de dicha compañía por lo ocurrido.

Pruebas aportadas por los codemandados, ciudadanos Claudio Rivas Sosa, Cecilia Lampe de Rivas y la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A.:

1.- Copia fotostática simple de Certificado de Cumplimiento de Normas de Seguridad emitido el 16 de mayo de 2012 por la Coordinación Transitoria de los Cuerpos de Bomberos de los municipios Sucre, Baruta, El Hatillo y Chacao, ente adscrito a la Dirección Nacional de Protección Civil y Administración de Desastres del Ministerio del Poder Popular para las Relaciones Interiores y Justicia (folio 155 de la segunda pieza del expediente); a la cual se le otorga valor probatorio de conformidad a lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. Evidenciándose que se practicó una inspección de prevención y protección contra incendios en el domicilio de la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., ubicada en el local 4-B del edificio Guaicay Industrial, municipio Baruta, estado Miranda, certificando que dicha empresa cumple -para ese entonces- con los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamentos de Prevención de Incendios, Decreto Presidencial Nro. 2195 (Extraordinaria) y las Normas Venezolanas COVENIN que sobre la materia tienen competencia, encontrándose vigente dicha evaluación para el momento en el cual ocurrió el incendio.

2.- Copia fotostática simple de la Licencia de Industria y comercio Nro. 15-03-03-0000245131-00001-32, expedida por el Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria del municipio Baruta del estado Miranda, en fecha 6 de mayo de 2005, a nombre de la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A, así como de la carta contentiva del otorgamiento y la comunicación para el pago de las Tasas por uso de Bienes Municipales y Prestación de Servicios Administrativos, es decir, por la expedición de la referida licencia (folios 157 al 159 de la segunda pieza del expediente). Documental que se desecha, dado que no es un hecho controvertido la solvencia de la referida empresa con el servicio de administración tributaria del aludido Municipio.

3.- Reportajes impresos del año 2017, con relación a incendio acaecido en el edificio Guaicay, específicamente en el local arrendado por la industria de hilos sociedad mercantil Hiloraña, C.A. Instrumentos que se desechan, pues no es objeto de controversia el siniestro ocurrido en el año 2017.

4.- Prueba de informes de acuerdo a lo establecido en el artículo 433 del Código de Procedimiento Civil, a los fines de solicitar a la Coordinación Nacional de Bomberos, con el objeto de que sea remitido los informes de incendios ocurridos en fechas 22 de enero de 1998 y 29 de enero de 2017 en el edificio Guaicay y que se remita una copia certificada del Cumplimiento de Normas de Seguridad numero 1975 (expediente CBT-DP-BAR-IND-1360-2005), de fecha 16 de mayo de 2012, por la Coordinación Transitoria de los Cuerpos de Bomberos de los Municipio Sucre, Baruta, El Hatillo y Chacao. De igual forma, a la Alcaldía del Municipio Baruta del estado Miranda, a fin de que sea remitida una copia certificada de la Licencia de Industria y Comercio Nro.

15-03-03-0000245131-00001-32, expedida a favor de la sociedad mercantil Proyecto Efys, C.A., en fecha 6 de mayo de 2005, anexando todos los recaudos que fueron consignados en esa oportunidad. Prueba que aunque fue evacuada, la misma se desecha, dado que no es un hecho de la controversia el siniestro ocurrido en las precitadas fechas (22/01/1998 y 29/01/2017). Asimismo, no es un tema debatido la solvencia de la referida empresa con el servicio de administración tributaria del aludido Municipio.

Ahora bien, previamente a decidir el mérito debe esta Sala pronunciarse sobre la falta de cualidad pasiva de la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas, como de la empresa Mercantil Seguros, C.A.; en ese sentido, ha sido criterio reiterado de la Sala que la cualidad o legitimación a la causa es una institución procesal que constituye una formalidad esencial para la búsqueda de la justicia, pues está estrechamente vinculada a los derechos constitucionales de acción, a la tutela judicial efectiva y a ser juzgado sin indefensión, aspectos ligados al orden público y, por tanto, el juez tiene la facultad de examinar, aun de oficio la subsistencia de la legitimación en todo grado y estado de la causa.

Al respecto, el procesalista Vicente Puppio en su obra *“Teoría General del Proceso”* (2009), página 304, nos enseña que *“...el juicio debe plantearse entre sujetos que tengan un interés jurídico; entre personas que consideren titulares (aunque no lo sean o ello quede desvirtuado) activos y pasivos de la relación sustantiva. Como dice Loreto en su estudio sobre la excepción de inadmisibilidad por falta de cualidad contemplada en el Código de Procedimiento Civil de 1916: La persona que se afirma titular de un interés jurídico propio,*

tiene legitimación para hacerlo valer en juicio, legitimación activa, y la persona contra quien se afirma la existencia de ese interés, en nombre propio, tiene a su vez legitimación para sostener el juicio, vale decir legitimación pasiva...”.

Ello así, el apoderado judicial de la codemandada ciudadana Cecilia Lampe de Rivas, alegó que no tiene cualidad para sostener el presente juicio señalando que la prenombrada ciudadana no es fiadora de las obligaciones contraídas por las sociedades mercantiles Proyectos Efys, C.A., y Proyectos Rivas Lampe, C.A., pues en el contrato de arrendamiento suscrito ante la Notaria Pública Quinta del Municipio Baruta del estado Miranda, en fecha 20 de octubre de 2006, sólo manifestó en su carácter de cónyuge del ciudadano Claudio Rivas Sosa, que estaba de acuerdo con todo lo allí expresado.

En ese sentido, del aludido contrato de arrendamiento, específicamente en la cláusula décima quinta se aprecia que el ciudadano Claudio Rivas Sosa (codemandado) se “...constituyó como fiador solidario y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por ‘PROYECTOS EFYS, C.A.’ y ‘PROYECTOS RIVAS LAMPE, C.A.’...”, a su vez, la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas (codemandada), en su condición de cónyuge del prenombrado ciudadano, dio su consentimiento a lo antes expresado.

Al respecto, el artículo 180 del Código Civil, establece:

“Artículo 180: De las obligaciones de la comunidad se responderá con los bienes de la misma y si estos no fueren suficientes, el cónyuge que haya contraído la obligación responderá subsidiariamente con sus bienes propios, a menos que el otro cónyuge haya consentido el acto, caso en el cual ambos responderán de por mitad con sus bienes propios.

De las obligaciones contraídas por los cónyuges en la administración de sus bienes propios responden con estos y subsidiariamente con los bienes que le correspondan en la comunidad”.

De la norma antes transcrita se desprende que sobre las obligaciones de la comunidad entre los cónyuges, estos responderán con los bienes de la misma; sin embargo, si los bienes comunes no son suficientes, responderá subsidiariamente con sus bienes propios el cónyuge que se obligó y en caso de consentimiento del otro cónyuge y los bienes comunes no sean suficientes para cubrir el monto de la obligación, responderán ambos cónyuges con sus bienes propios, en proporción de la mitad cada uno.

De igual forma, dispone la norma que las obligaciones contraídas por cada cónyuge en la administración de sus bienes propios, cada uno responde por su obligación de manera personal y en caso de que los bienes propios no sean suficientes responderán de forma subsidiaria con los bienes que le corresponda de la comunidad.

Así las cosas, la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas ostenta cualidad pasiva para sostener el presente juicio, no como fiadora, sino en virtud del compromiso adquirido por su cónyuge al constituirse como “...*fiador solidario y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas...*” por las referidas empresas, pues en caso de una eventual condena en contra de estas, los bienes propios de dicha ciudadana pudieran verse comprometidos como consecuencia de haber consentido dicho acto. Así se establece.

En lo referente a la falta de cualidad alegada por la empresa Mercantil Seguros, C.A., por cuanto no tiene ningún tipo de obligación con la actora ni con los codemandados, dado que de acuerdo a lo previsto en los artículos 1 y 14 de las Condiciones Generales de la Póliza Nro. 01-06-107410, pagó a la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., (codemandada) el monto total a la que estaba obligada y quedó extinguida su obligación, se evidencia del Cuadro Póliza – Recibo de Prima, Seguro de Responsabilidad Civil General Nro. 01-06-107410 otorgado por la aseguradora Mercantil Seguros, C.A., de fecha 21 de mayo de 2013, -antes valorado- que el tomador y asegurado es la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., entendiéndose como tomador la persona que obrando por cuenta propia o ajena contrata, por lo tanto, es por quien nace la relación contractual con la aseguradora. El asegurado, es la persona que en sí misma, en sus bienes o en sus intereses económicos está expuesta al riesgo; por lo que la vida, la integridad personal o los bienes de éste serán los que generen una indemnización en favor de otra persona. El tomador, el asegurado o el beneficiario pueden ser o no la misma persona.

Ello así, resulta pertinente traer a colación lo establecido en las Condiciones Generales de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General de la empresa Mercantil Seguros, C.A., siendo este un contrato de adhesión, cuya característica es que sus diversas cláusulas y estipulaciones son establecidas por una sola de las partes, quedando a la otra la posibilidad de aceptarlo o rechazarlo. En ese sentido, sus artículos 1 y 14 disponen lo que sigue:

“Artículo 1. COBERTURA

La compañía se compromete a indemnizar al ‘Asegurado’ o, en su nombre, a quien corresponda, con sujeción a los límites y términos y demás condiciones de esta Póliza, aquellas sumas por las cuales el ‘Asegurado’ pueda ser declarado legalmente obligado a pagar a terceros en razón de las consecuencias directas de cualquier accidente originado durante el periodo de vigencia de este seguro y durante el curso normal de las actividades descritas ‘Cuadro y Recibo de la Póliza’, causado por la imprudencia o negligencia del ‘Asegurado’ o de cualquier persona a su servicio, o de cualquier persona por la cual sea civilmente responsable, que resulten en:

a) Lesiones Corporales

A los efectos de este Seguro, el término ‘lesiones corporales’ comprende heridas, desmembramiento, pérdida física del uso de órganos o miembros, fracturas, enfermedades, incluyendo atención médica y/o pérdida de servicios y/o muerte a consecuencia directa de las mismas.

b) Daños a Propiedades

A los efectos de este Seguro, el término ‘daños a propiedades’ comprende: daños a, o destrucción de bienes muebles o inmuebles, incluyendo la pérdida de uso de los mismos”.

“Artículo 14. DERECHOS DE LA COMPAÑÍA

***Al ocurrir cualquier hecho que pueda dar lugar a una reclamación bajo esta Póliza, ‘la Compañía’ queda facultada para usar el nombre del ‘Asegurado’, para iniciar o proseguir juicios para defenderse de cualquier acción y para celebrar transacciones o arreglos en resguardo de sus intereses. A estos efectos, el ‘Asegurado’ queda obligado a facilitar a la ‘Compañía’ todas las informaciones necesarias, prestar toda su cooperación y entregar los documentos que permitan a ésta investigar cualquier reclamación, oponerse a la misma, o entablar cualquier acción que considere pertinente y, asimismo, deberá otorgar los poderes judiciales que ‘la Compañía’ le exija y en el momento en que ésta los requiera. Asimismo puede, antes de cualquier juicio o en cualquier estado del procedimiento entregar al ‘Asegurado’ la suma total pagadera conforme a esta Póliza y quedar relevada de inmediato de cualquier responsabilidad ulterior relacionada con la reclamación. Tampoco tendrá responsabilidad en razón de pérdida alguna que haber sobrevenido al ‘Asegurado’ a consecuencia de cualquier acción u omisión de ‘la Compañía’ relacionada con la reclamación, juicio o procedimiento”.* (Cursivas de la Sala, demás resaltado del texto).**

De los artículos antes citados se colige que la aseguradora se encuentra obligada a indemnizar a un tercero sobre aquellos daños por los cuales pueda ser declarado

legalmente obligado el asegurado, con sujeción a los límites y términos y demás condiciones de la póliza, como consecuencia directa de cualquier accidente originado durante el periodo de vigencia del seguro, “...causado por la imprudencia o negligencia del ‘Asegurado’ o de cualquier persona a su servicio, o de cualquier persona por la cual sea civilmente responsable...”, dichos daños pueden ser: lesiones corporales o daños a la propiedad. De igual forma, la empresa aseguradora puede pagar al asegurado la suma total de la indemnización respectiva, antes de cualquier juicio o en cualquier estado del procedimiento “y quedar relevada de inmediato de cualquier responsabilidad ulterior relacionada con la reclamación...”.

Así las cosas, en el documento suscrito por el ciudadano Claudio Rivas Sosa, en su condición de Presidente de la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., y por la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas -antes valorado- se hizo constar que el ciudadano Claudio Rivas Sosa (codemandado), recibió de la empresa aseguradora Mercantil Seguros, C.A., la cantidad de tres millones seiscientos mil bolívares (Bs. 3.600.000,00), mediante cheque Nro. 348523, del Banco Mercantil, como indemnización por el incendio ocurrido el 21 de mayo de 2013 en el edificio Guaicay Industrial, siendo atendido por la aseguradora bajo el siniestro Nro. 01-60006855. Igualmente, se indicó que el monto indemnizado corresponde el Límite Único Combinado de la Póliza, de igual forma, el ciudadano Claudio Rivas Sosa se constituyó conjuntamente con la ciudadana Cecilia Lampe de Rivas, como garantes solidarios y principales pagadores frente a la aseguradora Mercantil Seguros, C.A., a fin de responder por las condenas que pudiesen establecerse judicialmente en contra de dicha compañía por lo ocurrido.

En virtud de lo anterior, esta Sala declara improcedente la falta de cualidad alegada por la empresa Mercantil Seguros, C.A. (codemandada), dado que del precitado documento no se constata que la empresa haya pagado al beneficiario de dicha Póliza de Seguro, vale decir, sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., la indemnización correspondiente por el daño causado a los locales ocupados por dicha empresa, vale decir, los signados N° 2 y 4-B. Así se establece.

Con respecto al fondo de la controversia, la representación judicial de la parte actora señaló que celebró contrato de arrendamiento con las sociedades mercantiles Proyectos Efys, C.A., y Proyectos Rivas Lampe, C.A., sobre un (1) inmueble constituido por dos (2) locales comerciales, uno signado 4-B y el otro Nro. 2, del edificio Guaicay, autenticado ante la Notaria Publica Quinta del municipio Baruta del estado Miranda, bajo el Nro. 51, Tomo 116 del Libro de Autenticaciones. Que el 21 de mayo de 2013 se produjo un incendio de gran magnitud en el local Nro. 2, ocasionando daños tanto a dicho local como a los adyacentes y otras aéreas del edificio, como a los bienes muebles que se encontraban en los espacios afectados por el siniestro. Que el local donde se originó el incendio se encuentra ocupado por la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., la cual tiene por objeto la fabricación, importación, exportación, compra, venta, distribución y comercialización de artículos de esencias, fragancias y sabores, productos químicos y empaques. En virtud de lo cual, aduce que el contrato de arrendamiento quedo resuelto el 21 de mayo de 2013, fecha en la que se produjo el incendio que destruyó los locales arrendados, cuya responsabilidad -afirma- recae en las sociedades mercantiles demandadas.

Por su parte, la representación judicial de los codemandados, sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., ciudadanos Claudio Rivas Sosa y Cecilia Lampe de Rivas, al dar contestación a la demanda señaló que no es cierto que los locales arrendados perecieron en su totalidad, dado que solo sufrieron daños parciales.

Ello así, esta Sala considera relevante hacer la explicación de algunos presupuestos que, aunque muy sabidos, su evocación puede facilitar la comprensión del examen que se realizará a continuación.

Se tiene que el contrato es una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.133 del Código Civil. En sintonía con lo anterior, observa esta Sala que el artículo 1.167 *eiusdem* establece que “*en el contrato bilateral, si una de las partes no ejecuta su obligación, la otra puede a su elección reclamar judicialmente la ejecución del contrato o la resolución del mismo, con los daños y perjuicios en ambos casos si hubiere lugar a ello*”. Dicha norma otorga la posibilidad a la parte que no haya incumplido con las obligaciones pactadas en el contrato bilateral, de ejercer a su elección, las acciones dirigidas al cumplimiento del contrato o bien a su resolución, con la posibilidad de reclamar los daños y perjuicios ocasionados.

En ese sentido, del aludido contrato de arrendamiento (valorado *ut supra*), específicamente de las cláusulas novena y decima, se desprende que las partes pactaron como “*condiciones principalísimas*” que el arrendatario contrate una póliza de seguro, como también, dar fiel cumplimiento a todas y cada una de las normas de seguridad

industrial; estableciendo a su vez, como causal de rescisión del contrato, el incumplimiento de la arrendataria de las obligaciones contraídas en el contrato.

Así las cosas, del acervo probatorio que consta en el expediente, específicamente del Reporte Básico de Investigación Nro. CNB-DI-RI-068-13, de fecha 29 de julio de 2013, emanada de la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencias de Carácter Civil, adscrita al Ministerio del Poder Popular para Relaciones Interiores, Justicia y Paz; como del Informe Técnico Nro. CNB-DI-INF-014-13, Ref. Exp. Nro. E-098-13, efectuado por la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, adscrita al Ministerio del Poder Popular para las Relaciones Interiores, Justicia y Paz, que el aludido incendio se originó por “...*ignición de materiales combustibles tipo Clase ‘A’ (papel, cartón, plástico, madera, entre otros), producto de una reacción exotérmica generada en el interior de un recipiente plástico (pipote para colección de desechos sólidos), donde se combinaron productos químicos de la familia del grupo ‘Hexenyl Acetate y Hexanol’, con otras sustancias, luego de la colección mediante material absorbente (aserrín y cartón) del producto derramado que fue depositado en dicho recipiente para desechos durante la culminación de la jornada laboral...*”; todo ello luego de visualizar “...*la cámara 12, del día 20-05-2013, en las horas anteriores al inicio del incendio, específicamente a las 22:12 horas, se observó que en uno de los pasillos identificado N° 02, hubo un derramen de un producto químico líquido, momento en que uno de los trabajadores trasegaba manualmente dicho producto de un contenedor metálico de ciento ochenta litros (180 L), quedando los vestigios de dicho derrame en el piso...*”; observando de igual forma, en la referida cámara 12 “*a las 23:43 horas del 20-05-2013, labores de*

orden y limpieza, así como la recolección del producto químico derramado, colectándose con un material absorbente con apariencia de virutas de madera (aserrín), con una pala de albañilería y piezas de cajas de cajas de cartón, los cuales fueron llevados al pasillo N° 01, a las 23:50, visto desde la cámara N° 10, depositándolo en este sitio para su deposición, específicamente en el Sector 'D': Cuadrante N° 7, identificado en nuestras labores de campo como área de origen del incendio...". Que posteriormente, culminada la jornada laboral, fue observado en los videos la salida de todos los empleados del local y que a las 01:14 am y siguientes del día 21 de mayo de 2013 *"...se aprecia en la cámara N° 10, el inicio de la generación de partículas suspendidas en el aire en el Sector 'D': Cuadrante N° 7, las cuales provenían del lugar en el que habían realizado la deposición del material utilizado para la absorción del producto químico derramado..."*.

De lo anterior se evidencia la falta de medidas de seguridad de la sociedad mercantil Proyectos Efys, C.A., en la recolección de dicho producto químico derramado en el local ocupado por la prenombrada empresa, lo cual, originó el siniestro *in commento*; conduciendo con tal proceder el incumplimiento por parte de la arrendataria de la cláusula novena, vale decir, *"...dar fiel cumplimiento a todas y cada una de las normas de seguridad industrial..."*, lo que acarrea la consecuencia establecida en la cláusula décima, donde se estableció como causal de rescisión del contrato, el incumplimiento culposo de la arrendataria de las obligaciones contraídas en el contrato.

En virtud de lo anteriormente expuesto, esta Sala declara resuelto el referido contrato de arrendamiento; en consecuencia, se ordena el desalojo y la entrega inmediata y

definitiva de los locales comerciales arrendados, y totalmente desocupados de bienes y personas a la sociedad mercantil Guaicay Industrial 7, C.A. Así se establece.

Con respecto a la procedencia del pago de la cantidad de sesenta y cinco millones de bolívares (Bs. 65.000.000,00) por concepto de indemnización de daños y perjuicios causados por la declarada resolución del contrato por incumplimiento de la arrendataria, resulta necesario citar lo previsto en el artículo 1.185 del Código Civil, el cual es del siguiente tenor:

*“Artículo 1.185: El que con intención, o por negligencia o por imprudencia, ha causado un daño a otro, está obligado a repararlo.
Debe igualmente reparación quien haya causado un daño a otro, excediendo, en el ejercicio de su derecho, los límites fijados por la buena fe o por el objeto en vista del cual le ha sido conferido ese derecho”.*

De la norma arriba transcrita, se desprende que en la acción de daños y perjuicios debe existir un supuesto de hecho y una consecuencia jurídica. El supuesto de hecho debe ser la intención, la negligencia o la imprudencia como la causa eficiente de un daño. La consecuencia jurídica es la obligación a repararlo.

En ese sentido, esta Sala pasa de seguidas a analizar los requisitos de procedencia de la indemnización de daños y perjuicios; ello así, tenemos que para que procedan los daños y perjuicios deben estar presentes cuatro elementos necesarios, a saber: 1) El hecho generador del daño. 2) La culpa del agente. 3) La relación de causalidad. 4) El daño causado. (Ver sentencia Nro. 842, de fecha 29 de noviembre de 2016, caso: Moisés del Jesús Manuer Melián contra Iván Jesús Mata Ramos).

Así las cosas, para determinar la existencia del primero de estos requisitos, vale decir, el hecho generador del daño, se constata que los daños fueron ocasionados por el incendio ocurrido en el inmueble *in commento*.

Con respecto al segundo supuesto a demostrar, es decir, la culpa del agente del daño causado, del cúmulo probatorio que conforma el presente expediente, específicamente, del Informe Técnico emanado de la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, adscrita al Ministerio del Poder Popular para las Relaciones Interiores, Justicia y Paz –antes valorado-, se constata que el siniestro se inició en el local Nro. 2 del piso dos (2), determinando en sus conclusiones que el hecho fue originado por “...*ignición de materiales combustibles tipo Clase ‘A’ (papel, cartón, plástico, madera, entre otros), producto de una reacción exotérmica generada en el interior de un recipiente plástico (pipote para colección de desechos sólidos), donde se combinaron productos químicos de la familia del grupo ‘Hexenyl Acetate y Hexanol’, con otras sustancias, luego de la colección mediante material absorbente (aserrín y cartón) del producto derramado que fue depositado en dicho recipiente para desechos durante la culminación de la jornada laboral...*”; todo ello luego de visualizar “...*la cámara 12, del día 20-05-2013, en las horas anteriores al inicio del incendio, específicamente a las 22:12 horas, se observó que en uno de los pasillos identificado N° 02, hubo un derramen de un producto químico líquido, momento en que uno de los trabajadores trasegaba manualmente dicho producto de un contenedor metálico de ciento ochenta litros (180 L), quedando los vestigios de dicho derrame en el piso...*”; observando de igual forma, en la referida cámara 12 “*a las 23:43 horas del 20-05-2013, labores de orden y limpieza, así como la recolección del producto químico derramado, colectándose*

con un material absorbente con apariencia de virutas de madera (aserrín), con una pala de albañilería y piezas de cajas de cajas de cartón, los cuales fueron llevados al pasillo N° 01, a las 23:50, visto desde la cámara N° 10, depositándolo en este sitio para su deposición, específicamente en el Sector 'D': Cuadrante N° 7, identificado en nuestras labores de campo como área de origen del incendio...”, de lo cual resulta que el incendio se originó por el derrame ocurrido en el local Nro. 2, consecuencia de la actividad de uno de los empleados de la arrendataria.

En relación al tercer requisito, vale decir, la relación de causalidad entre el daño sufrido por la víctima, se constata del referido Informe Técnico, emanado de la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, adscrita al Ministerio del Poder Popular para las Relaciones Interiores, Justicia y Paz –antes valorado-, que en el mismo se indicó la entidad de los daños sufridos en los distintos locales afectados por el siniestro, los cuales fueron discriminados previamente al valorar dicho instrumento.

Y finalmente, el cuarto requisito de procedencia, es decir, el daño causado, se evidencia del Reporte Básico de Investigación Nro. CNB-DI-RI-068-13, de fecha 29 de julio de 2013, emanada de la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencias de Carácter Civil, adscrita al Ministerio del Poder Popular para Relaciones Interiores, Justicia y Paz, así como del Informe Técnico emanado de la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencia de Carácter Civil, adscrita a dicho ministerio; que especifican los daños causados al

aludido inmueble, clasificándolos como **“PERDIDAS TOTALES”**, **“PERDIDAS DE CONSIDERACIÓN”** y **“PERDIDAS PARCIALES”**.

En virtud de lo antes expuesto esta Sala declara procedente la pretensión de indemnización por daños y perjuicios reclamados por la actora; sin embargo, del libelo de demanda no se establece la formula usada por la demandante para determinar la cantidad estimada por dicho concepto, vale decir, sesenta y cinco millones de bolívares (Bs. 65.000.000,00); en virtud de lo cual, se ordena una experticia complementaria del fallo, conforme a lo establecido en el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, a los fines de que el experto determine el valor de los daños ocasionados por el referido incendio en los locales del inmueble antes señalado, los cuales deberán pagar a la parte actora los codemandados sociedades mercantiles Proyectos Efys, C.A., Proyectos Rivas Lampe, C.A., los ciudadanos Claudio Rivas Sosa y Cecilia Lampe de Rivas, y solidariamente la empresa Mercantil Seguros, C.A., como indemnización de daños y perjuicios. Así se establece.

En virtud de lo antes expuesto, resulta forzoso para esta Sala declarar parcialmente con lugar la presente acción. Así se establece.

DECISIÓN

Por las razones de hecho y de derecho antes expuestas, 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 extraordinario de casación anunciado y formalizado por la parte actora, contra la sentencia dictada por el Juzgado Superior Quinto en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en fecha 22 de junio de 2022, en consecuencia:

PRIMERO: PARCIALMENTE CON LUGAR la demanda que por resolución de contrato de arrendamiento e indemnización por daños y perjuicios incoada por la sociedad mercantil Guaicay Industrial 7, CA., contra las sociedades mercantiles Proyectos Efys, C.A., Proyectos Rivas Lampe, C.A., y Mercantil Seguros, C.A., así como contra los ciudadanos Claudio Rivas Sosa y Cecilia Lampe de Rivas.

SEGUNDO: IMPROCEDENTE la falta de cualidad opuesta por la codemandada, Cecilia Lampe de Rivas.

TERCERO: IMPROCEDENTE la falta de cualidad opuesta por la codemandada, empresa Mercantil Seguros, C.A.

CUARTO: RESUELTO el contrato de arrendamiento suscrito entre la empresa Guaicay Industrial 7, C.A. y las sociedades mercantiles Proyectos Efys, C.A., y Proyectos Rivas Lampe, C.A., autenticado ante la Notaria Pública Quinta del municipio Baruta del estado Miranda, en fecha 20 de octubre de 2006, bajo el Nro. 51, Tomo 116 de los libros de autenticaciones llevados por la referida notaria.

QUINTO: SE ORDENA a las codemandadas, sociedades mercantiles Proyectos Efys, C.A., y Proyectos Rivas Lampe, C.A. el desalojo de los locales comerciales arrendados, objeto del aludido contrato de arrendamiento.

SEXTO: SE ORDENA la práctica de una experticia complementaria del fallo, conforme a lo establecido en el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, a los fines de que el

experto determine el valor de los daños ocasionados por el referido incendio en el inmueble antes señalado, los cuales deberán pagar a la parte actora los codemandados sociedades mercantiles Proyectos Efys, C.A., Proyectos Rivas Lampe, C.A., los ciudadanos Claudio Rivas Sosa y Cecilia Lampe de Rivas, y solidariamente la empresa Mercantil Seguros, C.A., como indemnización de daños y perjuicios. **SÉPTIMO:** No hay condenatoria en las costas del proceso, dado que no hubo vencimiento total, todo de conformidad con lo establecido en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil.

Queda de esta manera CASADA la sentencia impugnada. No hay condenatoria en las costas del recurso, dada la naturaleza de la presente decisión.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. Particípese de esta remisión al juzgado superior de origen, de conformidad con el artículo 326 del Código de Procedimiento Civil.

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 mayo de dos mil veintitrés (2023). Años: 213° de la Independencia y 164° de la Federación.

Magistrado Presidente de la Sala,

HENRY JOSÉ TIMAURE TAPIA

Magistrado Vicepresidente,

JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ PARRA

Magistrada-Ponente,

CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS

Secretaria,

VICTORIA DE LOS ÁNGELES VALLÉS BASANTA

Exp. AA20-C-2022-000447

Nota: Publicada en su fecha a las

Secretaria,