

EL UNIVERSAL

MI CUENTA | REGÍSTRATE

SUSCRIPCIÓN EDICIÓN IMPRESA

ANUNCIANTES

Buscar

BUSCAR

CARACAS, martes 21 de abril, 2015 | Actualizado hace 7 días³

Secciones Daily News Edición Impresa Servicios Multimedia Clasificados Empleos Estampas

Nacional y Política Sucesos Opinión Economía Deportes Caracas Internacional Arte y Entretenimiento Blogs Vida

Inicio > Blogs > Derecho Innovador > Noticias



Síguenos desde:



DERECHO INNOVADOR

Por MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ

Me gusta 0

Tweet G+ 0

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ // ARRENDADORES E INQUILINOS

21.04.2015
11:15 AM

¿Podrá el adquirente comprador desalojar al inquilino?

Infinidad de conflictos surgen entre estas dos partes de intereses antagónicos en el contrato de arrendamiento. Veamos algunas circunstancias que se nos presentan en nuestra praxis profesional. El arrendador propietario del inmueble, que se entera después de haber suscrito el contrato, de la imposibilidad legal de incluir en el mismo una cláusula de arbitraje, donde los contratantes se obligan a someter sus controversias a un árbitro de derecho o de equidad. Los tribunales han sentenciado que dada la naturaleza jurídica de orden público de estos contratos, las partes no pueden pactar una cláusula de arbitraje en una convención arrendaticia.

Ignoran los patronos que al conceder a sus empleados dentro de los beneficios del salario, el pago de alquileres de vivienda o vehículos inclusive, al existir controversia entre ellos, compete la decisión a los tribunales del trabajo. Mal podría el patrono dueño del inmueble pedir el desalojo del inquilino empleado, en otro tribunal que no sea el de la jurisdicción laboral. Si el arrendamiento de la vivienda es en virtud a una relación laboral, la demanda de entrega de la misma debe ser tramitada por el juez laboral. La jurisprudencia afirma que cuando la relación arrendaticia deviene de una relación laboral, no aplica la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Los tribunales del trabajo conocerán las demandas por cumplimiento o incumplimiento del contrato de arrendamiento originado por una relación laboral. No obstante, como siempre ocurre en derecho, hay sentencias que declaran que: "El juez civil es el competente, aun cuando haya relación laboral".

Vigente un contrato de arrendamiento, nos preguntan: Si el propietario arrendador vende el inmueble, ¿podrá el adquirente comprador desalojar al inquilino? Es la denominada subrogación arrendaticia que se ocasiona por los efectos de la propia ley y consiste en la sustitución del arrendador originario por el adquirente del inmueble arrendado. El legislador prevé que el comprador se subroga en los derechos del arrendador primigenio, y pasa a ocupar su puesto; asume los mismos deberes y derechos que tenía su causante o cedente frente al arrendatario. Todo, a partir de la fecha de la venta o transmisión de la propiedad, siendo procedente la demanda de terminación del contrato y el desalojo del inquilino.

Los arrendadores no pueden amenazar, cerrar puertas o cortar servicios públicos (electricidad, agua, u otros) ante los incumplimientos de las obligaciones contractuales de los arrendatarios. Muchas son las acciones de amparo declaradas con lugar, por impedirse al inquilino la entrada al inmueble, colocando el arrendador cadenas y candados en las puertas del bien arrendado. Tales conductas constituyen delitos previstos en el Código Penal, cuya sanción es la privativa de libertad. Nadie puede tomarse la justicia por su propia mano. Por otra parte, es nulo de nulidad absoluta el convenio de pago de un alquiler superior al que estableció el organismo competente para la fijación del canon de arrendamiento. Ante el cobro abusivo, el arrendatario está facultado para reclamar al arrendador la restitución del excedente. Para terminar, al ocupante poseedor del inmueble le conviene firmar un contrato de arrendamiento ("la Ley lo ampara"); mientras que al dueño del bien le favorecerá la suscripción de un contrato de comodato.

Abogado Litigante. Profesor UCV, UCAB y USM.
asomivis@cantv.net



Manuel Alfredo Rodríguez

asomivis@gmail.com

Abogado UCV (1989). Especialización y Magister Scientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: @UCV_MAR

Facebook: Manuel Alfredo Rodriguez

Youtube: Manuel Alfredo Rodriguez

LinkedIn: Manuel Alfredo Rodriguez

Google+: Manuel Alfredo Rodriguez

Para los usuarios

Glosario

BLOG. También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc.
BLOGUERO. Autor de publicaciones para formato de blog.
BLOGOSFERA. Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: www.wikipedia.org).

Archivo

Selecciona el año 2016 ▾

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado

Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas

Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela

ofensas condenables abogado en caracas venezuela

¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela

Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela

exequatur sentencia extranjera abogado caracas

estafa fraude inmobiliario abogado en caracas

defensa audiencia citación CICPC

investigaciones penales abogado

Custodia menor lopnna

Demanda régimen visita

registro de marcas SAPI

Competencia Desleal

Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado

Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela

bienes en concubinato abogado en caracas venezuela

separación del hogar abogado en caracas venezuela

Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela

contrato colectivo abogado en caracas venezuela

opción de compra venta abogado caracas

delincuencia organizada CICPC abogado

LOPNA caracas

Partición de herencia

Poliza de seguros

indemnización daño moral

abogado penalista caracas Venezuela

separación de cuerpos

iParticipa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)

correo (obligatorio)

admin

clave (obligatorio)

••••••••

INGRESAR

El Universal respeta y defiende el derecho a la libre expresión, pero también vela por el respeto a la legalidad y a los participantes en este foro. Invitamos a nuestros usuarios a mantener un contenido y vocabulario adecuado y apegado a las leyes.

El Universal no se hace responsable por las opiniones emitidas en este espacio. Los comentarios aquí publicados son responsabilidad de quién los escribe.

El Universal no permite la publicación de mensajes anónimos o bajo seudónimos.

El Universal se reserva el derecho de editar los textos y de eliminar aquellos que utilicen un lenguaje no apropiado y/o que vaya en contra de las leyes venezolanas.

Comentarios (2)

Por **Daniela Pinto**
11.05.2015
8:26 PM

Las viviendas en alquiler representan en cualquier país un porcentaje importante en el sector construcción. Con las regulaciones de los alquileres en Venezuela, se disminuye la construcción de viviendas, generando de esta forma un mayor déficit habitacional.

Por **Greyssy Moreno**
03.05.2015
8:00 PM

Del análisis de este artículo, no se puede desalojar al inquilino a la fuerza, se requiere de una sentencia para hacerlo, la cual establecerá el tiempo para que el inquilino pueda conseguir bien sea una vivienda o refugio, así como tampoco debe cortar el servicio de luz, agua, etc, ya que el arrendador debe darle el buen uso, goce y disfrute al arrendatario.

 Anterior

1

El Universal no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.
[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#)

Alianzas

EL UNIVERSAL

[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)

[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)

El Universal - Todos los derechos reservados 2015