



DERECHO INNOVADOR

Por MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ



Inquilinos morosos abogado caracas

16.10.2015
02:11 PM

Lo ideal es asignar el pago de las cuotas del condominio al propietario arrendador
MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

martes 12 de agosto de 2008 12:00 AM

En relación al tema del arrendamiento de apartamentos, procedemos a precisar las preguntas que nos formulan con mayor frecuencia en nuestra práctica profesional. ¿A quién corresponde el pago de las cuotas del condominio? ¿En qué casos podrá demandarse al propietario del inmueble y en cuáles podrá accionarse contra el inquilino? ¿Puede la junta de condominio exigir el pago por deudas? ¿Puede la junta de condominio "cortar el servicio de agua, electricidad u otros" por deudas del inquilino? ¿Es legítimo publicar en la cartelera ubicada en el edificio una lista de la identificación de los morosos? ¿Por qué en Venezuela es tan oneroso demandar por vía judicial el pago de las deudas de condominio? ¿Existen otras soluciones válidas para evitar el alto grado de atraso por el pago de alquileres?

En primer lugar, señalamos que la materia de arrendamiento en Venezuela es considerada un asunto de orden público. No obstante, visto el déficit de viviendas no sólo en Caracas, sino en el resto de las principales ciudades del país, la oferta de alquileres se ha reducido a su mínima expresión. Lo anterior, aunado a la legislación con tendencia retrógrada que impera, es quizás la causa por la cual los propietarios recurren a otros tipos contractuales distintos a la relación arrendaticia. Para los abogados especialistas en esta rama del Derecho, es común recurrir al contrato de comodato en sustitución al arrendamiento; también se acostumbran contrataciones tipo leasing; la opción a compra (arras); o declaraciones de voluntad en reconocimiento de deudas a favor del dueño del inmueble. Incluso, en su defecto, algunos aconsejan omitir todo tipo de convención por escrito entre las partes, con el propósito de forzar en el futuro al ocupante del inmueble a un pronto y económico desalojo.

Al disponer de la asesoría jurídica adecuada de carácter preventivo, sin lugar a dudas, se reduce la posibilidad de conflictos entre el propietario arrendador y el inquilino. Demostración de ello es conocer que nadie puede tomarse la justicia en su propia mano. Es ilícito que la junta de condominio autorice la suspensión de los servicios de agua, luz u otros, respecto al inquilino por las deudas del condominio. Asimismo, es de saber que si la comunidad de propietarios u ocupantes de apartamentos en estado de solvencia, decide actuar de forma arbitraria; entonces, el moroso se convierte en víctima y podría incoar acciones contra los presuntos agresores. En ese sentido, existe reiterada jurisprudencia patria que le otorga la razón al inquilino moroso concediéndole una indemnización por los perjuicios ocasionados por la junta.

La solución efectiva no es otra que acudir a los órganos de administración de justicia, los tribunales. Es verdad que la justicia es lenta y dispendiosa, pero siempre existen los mecanismos de la mediación. Conforme a la tesis del Derecho Innovador y la protección patrimonial de los derechos del acreedor, lo recomendable es obtener capacidad de conciliación haciendo uso de las medidas preventivas decretadas por el juez competente: prohibición de vender o hipotecar bienes; congelamiento de cuentas bancarias, etc.

Lo ideal es asignar el pago de las cuotas del condominio al propietario arrendador, quien a su vez cargará ese concepto aumentando el canon respectivo. Así evitamos que la junta demande al inquilino.

Abogado Litigante. Profesor UCV, UCAB y USM. www.igual.com.ve



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 Rodríguez](#)
Youtube: [Manuel Alfredo Rodríguez](#)
LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodríguez](#)
Google+: [Manuel Alfredo Rodríguez](#)

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).

ESPACIO PUBLICITARIO

Archivo

Selecciona el año 2016 ▾

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

- | | |
|---|--|
| » Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado | » Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado |
| » Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas | » Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela |
| » Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela | » bienes en concubinato abogado en caracas venezuela |
| » ofensas condenables abogado en caracas venezuela | » separación del hogar abogado en caracas venezuela |
| » ¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela | » Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela |
| » Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela | » contrato colectivo abogado en caracas venezuela |
| » exequatur sentencia extranjera abogado caracas | » opción de compra venta abogado caracas |
| » estafa fraude inmobiliario abogado en caracas | » delincuencia organizada CICPC abogado |
| » defensa audiencia citación CICPC | » LOPNA caracas |
| » investigaciones penales abogado | » Partición de herencia |
| » Custodia menor lopna | » Poliza de seguros |
| » Demanda régimen visita | » indemnización daño moral abogado penalista caracas Venezuela |
| » registro de marcas SAPI | » separación de cuerpos |
| » Competencia Desleal | |

Links de interés

Derecho Innovador en Twitter

En español |

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)

bravo21@yahoo.com.ve

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.

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