



DERECHO INNOVADOR

Por MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ



Desalojados de viviendas

20.02.2015
11:25 AM

Cada día aumenta el número de propietarios de inmuebles que se niegan a darlos en arrendamiento. Persiste la sensación de inseguridad jurídica en materia de inquilinato. Para nadie es un secreto que lograr el desalojo de un arrendatario incumplidor de sus obligaciones se ha convertido en un verdadero calvario. No obstante, existen varios tipos contractuales que sustituyen la aplicación del contrato de arrendamiento. Algunos abogados especialistas sugieren el comodato cuando su representado es el dueño del inmueble. Los detractores increpan señalando que tal práctica no es más que "disfrazar" la relación arrendaticia. Aducen que los jueces conocen ese ardid y por ello desaplican el comodato e imponen el arrendamiento. Otros prefieren no pactar por escrito con el ocupante del inmueble y acuden a las letras de cambio.

Lo cierto es que se trata de una pugna de intereses contrarios; cada parte vela por obtener garantía del ejercicio efectivo de sus derechos. El arrendador busca al "inquilino ideal", aquél que no sólo acepta pagar un alquiler ajustado a la inflación sino que inclusive conviene en darlo por adelantado varios meses. Aún así, los problemas devienen al operar la prórroga del término de duración del acuerdo celebrado. Nuestro legislador establece diferencias entre el contrato sujeto a tiempo determinado y el indeterminado. Transcurren los años a favor del inquilino, quien mantendrá posesión legítima del inmueble a bajo precio. Los abogados en Venezuela ante la situación reseñada aconsejan depositar el canon en los tribunales. Haciendo uso de la legislación vigente pareciera existir predominio de los derechos del inquilino.

Para evitar un eventual procedimiento judicial de desalojo del arrendatario, el cual es oneroso y dilatado, los dueños de inmuebles ofrecen negociaciones satisfactorias para los futuros ocupantes del bien. Conforme se desprende del ejercicio profesional observamos que todo venidero poseedor del inmueble, siempre deberá exigir al propietario, la correspondiente suscripción de un contrato de arrendamiento. Significa que no está obligado a aceptar otro tipo de convenio por cuanto ello atenta contra sus derechos. De otra forma, mal podría más tarde pretender alegar defensas propias y exclusivas del arrendamiento. Precisamos que el Código Civil Venezolano prevé las normas del arrendamiento en protección de los derechos del inquilino. Asimismo consagra el contrato de comodato en salvaguarda de los derechos del propietario de la cosa. En conclusión, si usted es el dueño, buscará firmar un comodato: el ocupante acepta ab initio abandonar el inmueble en cualquier momento ante la solicitud del comodante. Mientras que, si usted es quien requiere la vivienda, exigirá el arrendamiento: el contrato le favorece.

El comodato beneficia al propietario; el arrendamiento aprovecha al inquilino. Depende de la posición que afronte cada parte en la negociación; también influyen las necesidades que se tengan. No faltan los que advierten que es irrelevante la calificación que los actores asignen al pacto cuando de verdad se piensa cumplir. Por ello, si quien aspira habitar el inmueble hace valer condiciones muy exigentes, entonces, el dueño acostumbra ceder en el quantum de su contraprestación para no renunciar al comodato, que termina siendo aceptado dado el evidente beneficio económico.

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

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)

clave (obligatorio)



INGRESAR



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).

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 |
| » registro de marcas SAPI | » abogado penalista caracas Venezuela |
| » Competencia Desleal | » separación de cuerpos |

Links de interés

Derecho Innovador en Twitter

En español |

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