

**ARRENDADORES E INQUILINOS
ABOGADOS EN VENEZUELA CARACAS**

www.protejase.com.ve

asomivis@gmail.com

+58 0212 753-9207

+58 0212 753-4220

+58 0212 753-7186

+58 0212 753-7258

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – ARRENDADORES E INQUILINOS

¿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.