

**DEFENSAS DEL INQUILINO ANTE EL
DESALOJO DEL INMUEBLE 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 – DEFENSAS DEL INQUILINO ANTE EL DESALOJO DEL INMUEBLE

Vigente un contrato de arrendamiento, nos preguntan: si el propietario arrendador vende el inmueble, ¿podrá el adquirente comprador desalojar al inquilino? La respuesta está en la ley, el nuevo propietario pasa a ocupar el lugar del vendedor, por lo que deberá respetar el contrato de arrendamiento preexistente, el inquilino permanecerá en el inmueble. Lo anterior no impide que el comprador o nuevo arrendador intente el desalojo judicial en fecha posterior, igual podía hacerlo el anterior propietario. No es lícito que los arrendadores tomen la justicia en sus manos, hagan amenazas, cierren puertas o corten los servicios públicos (electricidad, agua, gas u otros) por los incumplimientos de las obligaciones del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento. Muchas son las acciones de amparo declaradas con lugar por impedirse al inquilino la entrada en el inmueble, o por colocar cadenas y candados en la fachada del bien arrendado. A la hora de pactar la renovación del contrato de arrendamiento, no es conveniente para los intereses del ocupante del inmueble que el propietario le exija firmar otro tipo de relación contractual como lo es: el comodato. Es de saber que el contrato de comodato desmejora o perjudica los derechos del poseedor del apartamento o casa quinta en cuestión. En efecto, el legislador regula las disposiciones del contrato de comodato en provecho o beneficio del propietario; mientras que el contrato de arrendamiento protege los derechos del inquilino. El arrendatario siempre está en situación de ventaja ante el propietario del inmueble. Sin embargo, si el inquilino no ejerce sus derechos en tiempo oportuno, devendrá el desalojo. Lo recomendable es recibir la asesoría legal en atención a que el arrendatario logre la permanencia en el inmueble que ocupa desde hace varios años. Para esto se requiere que conozca con antelación los derechos que existen a su favor. Las acciones destinadas a preservar o mantener la posesión del inquilino en el inmueble son, entre otras: el depósito del canon de arrendamiento ante el tribunal que corresponda, la mediación directa establecida con el propietario arrendador, todas conforme a la ley venezolana. El arrendador y el inquilino representan intereses opuestos, por ello deben regirse y respetar el contrato que suscribieron. Los abogados en Venezuela especialistas en materia de inquilinato acuden con frecuencia a las cláusulas del arbitraje para dirimir los conflictos de las partes fuera de los tribunales. No obstante, los inquilinos bien informados conocen que aunque exista el arbitraje, son múltiples los juicios de desalojos que se ventilan en los juzgados. Lo anotado ocurre en razón a que la cláusula contentiva del arbitraje por lo general, adolece de vicios o es mal redactada.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.