

**DESALOJADOS DE VIVIENDAS 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 – DESALOJADOS DE VIVIENDAS

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.