

**INQUILINOS MOROSOS 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 – INQUILINOS MOROSOS

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.