

**NOTIFICACION AL INQUILINO 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 – NOTIFICACION AL INQUILINO

Ante un Tribunal de Municipio, el arrendador del inmueble notificó al inquilino la decisión de no prorrogar el término de duración del contrato. El propietario asistido por su abogado de confianza, requirió al Tribunal que se traslade y constituya en el inmueble para participar al arrendatario o a quien se encuentre al momento de practicar la medida, los particulares siguientes. Que en enero de dos mil uno, inició la relación contractual arrendaticia la cual culminó el treinta y uno de diciembre de dos mil ocho. Lo anterior, según el contenido de la cláusula tercera del pacto de arrendamiento vigente, anexo en copia simple. En fundamento a lo anotado, solicitaron al Juzgado se sirva comunicar al arrendatario del inmueble ciudadano X, con cédula de identidad N X, que a partir del primero de enero de dos mil nueve, el contrato de arrendamiento no será prorrogado. Desde la fecha indicada en adelante, comienza a regir entre las partes la prórroga legal prevista en el artículo 38, literal c) de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, vale decir, el plazo de dos años. Según la norma citada, cuando la relación arrendaticia ha tenido una duración de cinco años o más, pero menor de diez años, la misma se prorrogará por un término no mayor de dos años. De manera que la prórroga legal concedida al arrendatario vencerá el día primero de enero de dos mil once, plazo este improrrogable. Queda entendido que a su vencimiento el inquilino está obligado a efectuar la entrega material del inmueble, libre de personas y de cosas muebles, en perfecto estado de habitabilidad y aseo, igual como lo recibió; solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos (agua, luz, condominio y otros). Asimismo, el inquilino fue advertido del nuevo canon de arrendamiento del inmueble a contar del día primero de enero de dos mil nueve: por la cantidad de X bolívares, a ser pagado por mensualidades adelantadas. Durante la vigencia de la prórroga legal, se mantienen las demás estipulaciones establecidas en el convenio. El beneficio de la prórroga legal obrará siempre que el inquilino cumpla con todas sus obligaciones legales y contractuales, artículo 40 de la Ley indicada. Vista la circunstancia que el arrendatario no restituya el inmueble al finalizar el plazo de la prórroga legal, el arrendador podrá demandar ante el Tribunal la devolución inmediata del bien. De esa forma lo consagra el artículo 39 ejusdem: la prórroga legal opera de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble. El sentenciador a solicitud del arrendador decretará el secuestro (léase el desalojo) de la cosa arrendada y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble. En virtud a la pretensión incoada, el Tribunal la recibe dándole el curso de Ley. Se aprueba la práctica de la notificación judicial para la fecha y hora que decida acordar, con el debido traslado y constitución del Juzgado en la dirección del inmueble. De ocurrir el evento de no encontrarse persona alguna el día de la ejecución de la medida, se ordenará librar "Cartel de Notificación" a los fines de su fijación en la puerta de acceso al interior del inmueble arrendado. El referido Cartel llevará anexo el documento con el texto íntegro de la solicitud formulada.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.