

**PROTECCION LEGAL DEL 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 – PROTECCION LEGAL DEL INQUILINO

¿Qué puede hacer el inquilino cuando ha sido demandado? La demanda del inquilino es quizá una de las mayores preocupaciones de las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento. Prueba de esto es la inclusión de la cláusula de arbitraje en estos contratos. Ante los intereses contrapuestos del arrendador y los del arrendatario, los abogados en Venezuela, por años, han tratado de incoar diversas acciones o recursos para preservar los derechos de sus representados. Un ejemplo de lo expresado es pretender disfrazar un contrato de alquiler mediante la imposición de un comodato. Sin embargo, nuestro más Alto Tribunal de Justicia ha puesto orden al respecto cuando sostiene que aunque las partes denominen al contrato: "comodato", si en la vida real el poseedor del inmueble paga a cambio de habitar el inmueble, se trata de un verdadero contrato de arrendamiento y nunca de comodato. Vemos a través de lo anotado que el inquilino sí tiene derechos y, por tanto, goza de protección legal. En la práctica, el arrendatario no ejerce sus derechos dentro del plazo que le concede la norma jurídica. En efecto, cuando el arrendador propietario del apartamento, local, casa o quinta, demanda el desalojo del inquilino, en la mayoría de los casos, el inquilino se entera de la demanda el día en que el tribunal se presenta en el inmueble a ejecutar el desalojo. Ante la situación reseñada, estamos en presencia de un inquilino negligente o torpe para proteger sus propios derechos. La protección legal del inquilino dependerá, en primer lugar, de él mismo. La demanda de desalojo del arrendatario procede sólo en determinados supuestos de hecho. Los abogados en Venezuela conocen que la forma más expedita para lograr el desalojo del inquilino, respecto al inmueble que ocupa, es por la falta de pago de los cánones de arrendamiento o alquileres. Los inquilinos tienen que saber antes de firmar el contrato de arrendamiento cuáles son sus derechos para disponer del inmueble. Es importante que hagan uso del derecho de prórroga del término de duración del contrato de arrendamiento para las situaciones en que aplica y la forma de hacerla valer, dado el tiempo de permanencia del inquilino en el local. La demanda de desalojo del inquilino, el juicio por cobro de alquileres atrasados o pendientes por pagar, las reparaciones en el inmueble, el pago de las cuotas de condominio y precisar quién las asumirá, la regulación del canon arrendaticio en la oficina de inquilinato, los problemas del inquilino moroso, el arrendador abusivo, son temas a ser sometidos no sólo a una auditoría legal sino que también requieren de la segunda opinión legal.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.