

¿Quién paga la luz?

■ Julio Andrés Borges

La Sra. María Teresa Sotillo, la demandante, nos cuenta que tenía alquilada una casa a la demandada y que cuando ésta se fue, dejó una deuda de luz por un monto superior a los 100 mil bolívares. Agrega que tuvo que pedir dinero prestado para cancelar esa deuda y evitar la suspensión del servicio. Por lo tanto, demanda que la Sra. Carmen Helena Mateo le reembolse el dinero y los intereses que está pagando por el préstamo.

Agrega que ella había solicitado una regulación del canon de arrendamiento porque lo que pagaba la inquilina era una miseria. La señora Mateo abandonó la casa dos meses después de que, por nueva regulación, aumentara el alquiler de la casa. Por lo tanto, también exige el pago de los dos últimos meses con el nuevo monto.

LA DEMANDADA

La Sra. Carmen Helena dice que ella sí le avisó a la demandante que se mudaría, "lo que pasa es que María Teresa está muy viejita y no se acuerda". Explicó que cuando ella se fue, todavía la regulación del alquiler no había salido, por tanto, considera que no está obligada a pagar esa diferencia que la demandada reclama.

Acepta que la deuda por concepto de electricidad y asegura que pagará a la compañía directamente.



J. Fernández

Orientación legal

■ **Contratos de alquiler** El contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito. La segunda opción es la más recomendable para cuidar los intereses de ambas partes, dejando claro a qué se compromete cada una de ellas.

En el contrato de arrendamiento se pueden pactar muchas cosas: quién paga el condominio, monto de lo que se consideran reparaciones mayores y menores, tiempo con el que las partes deben avisarse si quieren renovar o rescindir el contrato, el lugar donde se cancelará el canon, etc. Con relación a los servicios del inmueble (luz, teléfono, agua, gas, aseo) lo normal y lógico es que lo cancele el arrendatario directamente, porque se refieren a sus consumos personales. Pero en el caso de la Sra. María Teresa, como el inmueble está desalojado y en razón de la deuda con la compañía de electricidad corría el riesgo de que le cortaran el servicio y después estaría obligada a pagar otro monto para la reco-

nexión, es totalmente legítimo que haya cancelado la deuda y que espere que la Sra. Carmen Helena le reintegre el monto correspondiente a su consumo.

La Sra. Carmen Helena no puede excusarse de pagarle a la Sra. María Teresa y para evitar doble cobro, cuando se haga entrega del dinero, quien recibe debe firmar una constancia que especifique el monto cancelado y la razón del mismo, incluso se pueden incluir los datos de la factura de la compañía de electricidad (mes, lectura del medidor, número de poste, etc.)

■ Tribunal: la última opción

Si la Sra. Carmen Helena y la Sra. María Teresa no llegan a un acuerdo de pago de la diferencia entre el canon que pagó hasta el final del contrato y el establecido por la Dirección de Inquilinato, ni sobre la forma como van a cancelar la deuda con la compañía de electricidad,

la Sra. María Teresa deberá dirigirse al tribunal competente a demandar dichos pagos.

Con relación al canon regulado, tenemos que la decisión de la Dirección de Inquilinato tiene una fecha cierta y el desalojo del inmueble también, por tanto como este punto es muy fácil de comprobar en juicio, lo lógico es que se pongan de acuerdo y la Sra. Carmen Helena cancele la diferencia del canon lo más pronto posible.

Las decisiones de la Dirección de Inquilinato agotan la vía administrativa, por tanto, si la Sra. Carmen Helena no considera justo el canon establecido por dicha institución, debe interponer una demanda ante la ju-

risdicción ordinaria y arriesgarse a que, concluido el juicio, esté obligada a pagar la diferencia con el canon regulado y los intereses que hubiese generado la deuda.

Con relación al abandono del inmueble, tenemos que si el contrato es a tiempo determinado y no establece la obligación de avisar el desalojo, la Sra. Carmen Helena podía irse del inmueble al vencerse el tiempo del arrendamiento.

Ahora bien, en los contratos a tiempo indeterminado sí hay una obligación de notificar el deseo de terminar la relación arrendaticia, y generalmente los contratos de arrendamiento establecen 1, 3 ó 6 meses como lapsos para que las partes se notifiquen que van a desalojar el inmueble o que quieren rescindir el contrato.

LO QUE DEBE SABER

☛ Ley de arrendamientos inmobiliarios

El arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos se rige por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, cuya última modificación entró en vigencia en enero de 2000. Esta Ley no se aplica a terrenos no edificados, fincas rurales, fondos de comercio, inmuebles destinados a la actividad turística ni a pensiones u hospedajes acreditados como tales ante la autoridad competente. Tampoco es aplicable a los ranchos. Es importante resaltar que no están sujetos a regulación del canon de arrendamiento los inmuebles de la República, estados, municipios o institutos oficiales, salvo que estén dedicados a una función jurídico-privada; los inmuebles cuya cédula de habitabilidad sea posterior al 2 de enero de 1987; ni aquellos cuyo valor exceda de 12.500 unidades tributarias (la UT = Bs. 13.220).

☛ La Dirección de Inquilinato

En el área metropolitana el organismo que tiene atribuidas las funciones administrativas inquilinarias es la Dirección de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura. Los actos emanados de esta Dirección pueden ser impugnados ante los juzgados de municipio. En los casos de procedimientos jurisdiccionales en materia de inquilinato, son competentes los jueces de la jurisdicción civil ordinaria. Las personas que pueden solicitar un procedimiento administrativo por considerarse interesados son: el propietario; el arrendador y arrendatario, el subarrendador y subarrendatario; el usufructuario y usufructuario; y toda persona que pueda resultar afectada por la regulación de un inmueble o por la exención de regulación.