

Justicia asuAlcance

ÚltimasNoticias

Domingo 11 de febrero de 2001 | 6

ENTÉRESE LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS ESTABLECE LAS REGLAS DEL JUEGO



LO QUE USTED DEBE SABER

☛ **¿Por qué algunos depositan en tribunales?** La Ley de Arrendamiento Inmobiliarios establece que si el arrendador se niega a recibir los cánones, el arrendatario podrá consignarlos por ante el Tribunal del Municipio del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, dentro de los 15 días siguiente al vencimiento. Al momento de consignar el canon el arrendatario, debe estar asistido por un abogado y debe introducir un escrito que contenga su nombre y apellido, referencias del inmueble, monto del canon y causa por la que efectúa la consignación. Es también obligación del arrendatario dar al juez los datos necesarios para que este notifique al arrendador. Después de haber hecho la primera consignación el arrendatario deberá hacer las consignaciones subsiguientes que considere necesarias en el mismo tribunal, de lo contrario no se considerarán legítimas.

☛ Los procedimientos administrativos de inquilinato en el

Área Metropolitana corresponden a la Dirección General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura; y los procedimientos judiciales a los Tribunales Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo

Si entre inquilinos te ves

■ Julio Borges

La señora Paulina Rodríguez nació en Maracaibo. Es una persona meticulosa. Habiendo logrado el primer semestre de contaduría en la universidad, abandonó los estudios para dedicarse tanto a su primer hijo como a su primer matrimonio. Vive desde hace tres años con Rubén Silva, vendedor de repuestos Chevrolet. La señora Rodríguez exige a su inquilina, la señora Carrasquero abandone la casa por considerar que está mal de la cabeza.

DEMANDANTE

La señora Paulina nos cuenta que la demandada vive alquilada en una habitación de su casa pero le pide que salga ya que la vida con ella es insostenible. La demandante asegura que luego de una discusión con la demandada, ésta la esperó a que llegara en la noche y la golpeó rompiéndole la cara.

Igualmente informa que adicionalmente la demandada se la pasa molestando a sus hijos insultándolos y diciéndoles groserías.

La demandante informa que la demandada tiene más de un año que no

cancela el alquiler. De la misma manera asegura que los otros inquilinos no soportan a esta señora por su actitud y sus vulgaridades.

DEMANDADA

Irma Carrasquero es oficinista de 43 años. Aunque soltera vivió algún tiempo con un señor de San Casimiro y que no desea recordar. Se queja constantemente de su sobrepeso al tiempo que nos cuenta ser bastante feliz a pesar del conflicto con Paulina Rodríguez. No tiene hijos y su tiempo para divertirse lo dedica a salir con sus amigas.

La demandada asegura que está pagando por los tribunales puntualmente y que no desocupara la casa ya que tiene viviendo allí 11 años. La demandada indica que la demandante es la esposa del dueño de la casa y lo que tiene viviendo allí son 3 años y que no tiene potestad sobre la casa.

La demandada informa que la demandante es la agresiva y que los hijos de ésta y su hermana son los que se la pasan maltratando a sus hijos.

La demandada indica que golpeó a la demandante ya que lo que hizo fue defenderse de la demandante.

Orientación legal

Al tratar de resolver este caso debemos averiguar varios elementos importantes. Lo primero, saber si existe un contrato escrito de arrendamiento. Al momento de alquilar, un buen contrato escrito ayuda a salvarse de casi todos los inconvenientes y malos entendidos. Es importante que sepan, que a pesar de no existir contrato escrito, puede existir contrato de arrendamiento totalmente válido si las dos partes se ponen de acuerdo de palabra, en este caso lo que disponen las leyes actúan como contratos.

Otro punto importante a averiguar es saber si es un contrato a tiempo determinado o no. En este caso, los contratos a tiempo indeterminado tienen en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios unas reglas para determinar cuando las personas deben desalojar los inmuebles cuando no hay tiempo determinado para terminar el contrato de arrendamiento. Así, las causales para pedir el desalojo de un inmueble arrendado a tiempo indeterminado son taxativas (es decir, estas y no otras): 1). No pagar el canon; 2). Necesidad del propietario o sus consanguíneos en 2 grado de ocuparlo; 3). Que el inmueble amerite desocupación; 4). Que el arrendatario lo ha

ya destinado a usos deshonestos; 5) Que el arrendatario haya ocasionado deterioros mayores o haya realizado reformas no autorizadas; 6). Que el arrendatario haya violado el Reglamento Interno del Inmueble; 7). Que el arrendatario haya cedido o subarrendado el inmueble sin autorización.

De acuerdo a lo que averiguamos en este caso existen agresiones de parte y parte. El problema de fondo es común y trágico: demandante y demandado se caen mal, pero caerse mal será una causal para pedir el desalojo de un inquilino. Considero que en términos generales no.

Sin embargo, si arrendador y arrendatario viven juntos y llegan a este nivel de agresiones, uno podría pensar que debe buscarse un modo de poner fin a las agresiones quizá disolviendo el alquiler por no existir un uso pacífico del inmueble, en nombre de la protección de la familia.

Sin embargo, en este caso existe un problema adicional. Paulina Rodríguez no está casada con Rubén Silva. Por lo tanto no tiene derechos de propiedad sobre la casa, no fue ella la que hizo el contrato de alquiler con la señora Carrasquero.