

## Una pareja no puede empadronarse porque el propietario del piso de alquiler se niega a firmar un justificante



Somos una pareja italiana que vivimos en Valencia desde hace dos meses. Mi novio necesita un papel de empadronamiento y puede conseguirlo mediante un justificante firmado por el propietario del piso en el que vivimos en régimen de alquiler. Pero éste no quiere hacerlo, dice que está en su derecho y como opción nos daría un papel con otra dirección (como si nosotros viviésemos allí, y donde podemos recibir el correo postal) y

firmada por otra persona. ¿Puede hacer esto? ¿Qué derechos tenemos? Si decido abandonar el piso antes de la fecha establecida, ¿puedo recuperar mi fianza?

A tenor de la descripción de la persona afectada, parece que el arrendamiento ha sido verbal y el papel que necesitan para el empadronamiento es el contrato de alquiler. La Ley de Arrendamientos Urbanos da derecho al inquilino a exigir al arrendador la formalización del contrato

por escrito. La mejor opción es exigir el contrato por escrito mediante un burofax certificado y el recibo de todos los pagos de rentas que realice. El propietario no tiene derecho a negarse. Por otro lado, en Valencia, de acuerdo a la ley de Vivienda 8/2004 de 20 de octubre de la Generalitat Valenciana, el arrendador debe efectuar el ingreso del importe de la fianza en cualquiera de las cuentas y entidades financieras que a tal efecto determine la Conselleria de Economía y Hacienda, en el plazo máximo de los 15 días hábiles siguientes a la celebración del contrato. La persona afectada puede consultar si este trámite ha sido realizado. Conviene que solicite al arrendador por burofax certificado que cumplimente el documento que necesita, con datos veraces, informándole de los graves perjuicios que su negativa le ocasiona. Los afectados pueden solicitar a la Agencia Valenciana de Alquiler (calle Vinatea, nº14 de Valencia. Teléfono: 902 36 50 44) que medie en esta situación. Si optan por abandonar la vivienda, es aconsejable que lo hagan de mutuo acuerdo y aleguen por escrito la perturbación y los graves perjuicios, además de poner a su disposición las llaves y reclamar la devolución de la fianza. <

## Desea instalar un sistema individual de gas y dejar de pagar las cuotas de calefacción central y agua caliente de la comunidad



En poco tiempo ocuparé una vivienda de mi propiedad que siempre ha permanecido alquilada. Mi intención es hacer reformas importantes como instalar un sistema individual de gas. Pero el edificio ya dispone de calefacción y agua caliente central, aunque para mí los gastos son bastante elevados porque paso largas temporadas fuera de casa. ¿Podría hacerlo y dejar de pagar las cuotas comunitarias correspondientes al agua caliente y la calefacción?

El sistema central de calefacción es un elemento y servicio común al que todos los propietarios han de contribuir, por lo que ninguno puede por sí mismo excluirse del gasto. Se necesita la aprobación unánime de la Junta para dejar de pagar. Hay que tener en cuenta que en el servicio de calefacción central se incluyen dos gastos: el

de mantenimiento, conservación y sustitución del sistema, y el del consumo. En el primero siempre hay que contribuir, con independencia del uso que se haga del servicio, salvo que la Junta autorice lo contrario por unanimidad. Y respecto al gasto por consumo, hay que distinguir las comunidades en las que el consumo se mide por contadores individualizados o comunes. Si en la comunidad de la persona afectada el consumo está individualizado, puede exigir dejar de contribuir por este concepto. Si no es así, para dejar de pagar precisará el permiso de la Junta de Propietarios rubricado con un acuerdo por unanimidad. Para disponer de la exención de pago, conviene que solicite al administrador que se incluya esta cuestión en el orden del día de la próxima Junta. <

### CONSULTORIO

Escribanos, le sugerimos un camino para afrontar su problema

- > Tras estudiar las posibilidades de cada caso, los servicios jurídicos de CONSUMER EROSKI sugieren las actuaciones más adecuadas para cada situación. Se trata sólo de una orientación. Recuerde que las cuestiones judiciales son complejas y están llenas de circunstancias que condicionan los casos e influyen en las sentencias.
- > Envíenos una carta explicando su problema. Adjunte fotocopias de la documentación que disponga relativa al caso.
- > La única contestación a las consultas recibidas será la publicada en estas páginas.