

Qué necesito saber antes de mudarme (alquileres privados y casas compartidas)

contrato de alquiler (locación)

Si te aceptan la solicitud para alquilar una propiedad, el siguiente paso será firmar un contrato de alquiler. La mayoría de los contratos de alquiler son acuerdos por escrito, aunque algunos son acuerdos verbales.

Existen dos tipos de contratos de alquiler: de plazo fijo y periódico. Los contratos de plazo fijo te permiten alquilar la propiedad por un período determinado, en general 6 ó 12 meses, mientras que los contratos periódicos en general corren de mes a mes.

➔ Un contrato de alquiler es un acuerdo que obliga ante la ley y por lo general, si decides irte antes del vencimiento del plazo establecido, se te aplicarán costas legales. Así que si necesitas rescindir un contrato de alquiler, pide asesoramiento en el servicio de vivienda estudiantil o en la Unión de Inquilinos (Tenants Union).

La mayoría de los contratos de alquiler son por un plazo fijo de 6 ó 12 meses, que no coincide con el año académico. Esta es una observación importante si estás planificando establecer una casa compartida o alquilar una propiedad privada tú solo. Puede ser caro y problemático si tienes que encontrar una nueva vivienda en la mitad del semestre porque se ha vencido el contrato de alquiler de 6 meses y el propietario no quiere renovarlo. También puede ser difícil y caro rescindir un contrato de alquiler antes de la fecha de vencimiento, o encontrar a alguien que ocupe tu habitación porque terminó el semestre y deseas desocupar la vivienda.

Recuerda que tienes derecho a negociar los términos del contrato de alquiler, así que no hay razón para no pedirle al propietario o al administrador del albergue estudiantil que cambie el período de alquiler para que se adapte al año académico. No hay ninguna disposición de la ley que exija que el plazo de un contrato de alquiler deba ser de 6 ó 12 meses.

antes de firmar un contrato de alquiler

- > Lee el contrato atentamente y entérate de qué es lo que estás firmando. Un contrato de alquiler es un acuerdo que obliga ante la ley—nunca firmes nada que no entiendas
- > Si bien estás amparado por la *Ley de Alquiler Residencial de 1997 – RTA (Residential Tenancies Act (RTA) 1997)* si tu contrato es periódico, ten en cuenta que un contrato de plazo fijo por escrito es lo más seguro si surge una controversia por una cuestión de locación

- > Un acuerdo escrito es más seguro que uno verbal. Si el propietario, o el agente inmobiliario, hace alguna promesa (por ejemplo, instalar un nuevo calefactor), asegúrate de que quede asentado por escrito

Te deben dar una copia firmada del contrato dentro de los 14 días de haberlo firmado.

alquiler por adelantado y garantía

En la mayoría de los casos tendrás que pagar un mes de alquiler por adelantado y una garantía por un monto igual al de un mes de alquiler. La garantía se usa como un seguro para el propietario contra cualquier pérdida o daño que pueda causar el inquilino.

El propietario, o el agente inmobiliario, deberá darte un formulario de Presentación de la Garantía (Bond Lodgement form) para completar y firmar. Una vez que lo hayas completado, devuélvelo al propietario, o al agente inmobiliario. Te dará una copia para tus registros y enviará la garantía a la Autoridad de Garantías para Alquileres Residenciales (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) dentro de los 10 días hábiles. La RTBA te enviará un recibo y guardará tu garantía hasta que finalice el contrato de alquiler.

Si dentro de los 15 días hábiles siguientes no has recibido una notificación de la RTBA de que tiene tu garantía, ponte en contacto con la RTBA para verificar que han recibido tu dinero. Si un propietario o agente no entrega el dinero de la garantía a la RTBA, está cometiendo un delito. Si crees que el dinero de tu garantía y el formulario no han sido remitidos a la RTBA, ponte en contacto con la Tenants Union o con el servicio de vivienda estudiantil y solicita asesoramiento.

➔ Si tus ingresos son bajos y no tienes suficiente dinero para pagar la garantía, quizá puedas reunir los requisitos para pedir un préstamo a la Oficina de la Vivienda (Office of Housing - OoH) a través del Régimen de préstamos para garantías (Bond Loan Scheme).

Si necesitas dinero para pagar el alquiler por adelantado, evitar el desalojo o comprar algunos muebles o accesorios básicos, quizá puedas pedir dinero al Fondo de Acceso a la Vivienda, que responde a la OoH (OoH Housing Establishment Fund).

Para obtener más información, consulta la hoja de información **Bond loan scheme (Régimen de préstamos para garantías)** y ponte en contacto con los servicios de vivienda estudiantil o con la Tenants Union y solicita asesoramiento.

Continúa al dorso

informes del estado de la vivienda

Antes de que empiece tu alquiler, el propietario, o el agente inmobiliario, inspeccionará la propiedad para alquilar y completará un Informe del estado de la vivienda (Condition Report) para dejar asentado el estado de la propiedad antes de que te mudes. Te debe dar dos copias del informe ya completado.

Es muy importante que también completes el Condition Report y dejes por sentado cualquier disconformidad que tengas respecto de la evaluación que el propietario, o el agente inmobiliario, haya realizado de la propiedad. Anota todo lo que esté roto o sucio; de lo contrario, al finalizar el alquiler podrían culparte a ti por ello.

➔ Es una buena idea sacar fotos de todo lo que esté en mal estado, por ejemplo una alfombra vieja o manchada, marcas en las paredes o cortinas y persianas dañadas.

Una vez que hayas completado el Condition Report, con tu firma y fecha, devuelve una copia al propietario, o al agente inmobiliario, dentro de los 3 días hábiles y guarda la otra copia en un lugar seguro. Esta es la prueba de cuál era el estado de la propiedad cuando te mudaste, y será útil si el propietario o agente trata de efectuar un reclamo injusto contra tu garantía, ya sea por daños o gastos de limpieza, en el momento en que desocupes la vivienda.

otros documentos e información

El propietario, o el agente inmobiliario, debe darte sus datos de contacto para el caso en que sea necesario efectuar reparaciones urgentes. También debe darte un cuadernillo denominado *Declaración de Derechos y Obligaciones (Statement of Rights and Duties)* (también conocido como el 'Libro Rojo' - 'Red Book'), que señala los derechos y responsabilidades de los propietarios e inquilinos en Victoria.

casas compartidas – pasos para mudarse

Si te mudas a una casa compartida ya establecida, debes pedirle al propietario que te dé un permiso por escrito para mudarte a la vivienda. (Si vas a ocupar el lugar de un inquilino cuyo nombre aparece en el contrato de alquiler, esto se denomina 'cesión'. Dentro de lo razonable, un propietario no puede denegar el permiso para una cesión.)

También debes pedir que incluyan tu nombre en el contrato de alquiler. Esto te asegura que tienes los mismos derechos de locación que tus compañeros de piso, pero también significa que tienes la misma responsabilidad que ellos por daños a la propiedad, falta de pago del alquiler, etc. En algunos casos puede que no incluyan tu nombre en el contrato de alquiler, según las circunstancias. Para obtener más información, ponte en contacto con la Tenants Union.

Si vas a reemplazar a alguien que está desocupando la vivienda y en la garantía aparece el nombre de esa persona, asegúrate de que ambos firmen un

formulario de Transferencia de Garantía (Bond Transfer form) antes de pagarle el dinero de la garantía al inquilino que se va. También es una buena idea pedir al propietario o agente que realice una inspección de la propiedad para que no te responsabilicen por los daños que hubieren ocurrido antes de que te mudaras.

estudio de un caso práctico: Kurt se mudó a una casa compartida hace tres años y pagó su parte del dinero de la garantía a Carlotta, que en ese momento se iba de la vivienda. Ahora Kurt está por viajar al exterior y sus compañeros de piso, en vez de tratar de encontrar a otra persona para que ocupe la habitación de Kurt, han decidido rescindir el alquiler y desocupar la vivienda. Todo iba bien hasta que llegó el momento de pedir la devolución del dinero de la garantía. Ni Kurt ni sus dos compañeros de piso eran los inquilinos originales y nadie había completado un formulario de Transferencia de Garantía (Bond Transfer form). Ni Kurt ni sus compañeros de piso conocían a los inquilinos originales ni sabían dónde vivían en ese momento, pero los necesitaban para firmar el formulario de Recuperación de la Garantía (Bond Claim form) y que, de esa forma, la RTBA liberara la garantía. Si no logran ubicar a los inquilinos originales, su única opción será presentar una solicitud ante el Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) para que resuelvan el caso.

casas compartidas – sublocación

Si te mudas a una casa compartida ya existente donde un inquilino asume la responsabilidad de propietario, se trata de una sublocación. Consulta la hoja de información **Assignment & sub-letting (Cesión y sublocación)** para obtener más información.

Esta área de la ley es complicada, así que si tienes un problema y crees que estás viviendo en una situación de sublocación, ponte en contacto con el servicio de vivienda estudiantil o con la Tenants Union y solicita asesoramiento.

➔ Para obtener más información, consulta:

- > (hoja de información) **Cómo iniciar un alquiler (Starting a tenancy)**
- > (hoja de información) **Viviendas compartidas (Shared households)**
- > (hoja de información) **Cesión y sublocación (Assignment & sub-letting)**
- > **No olvide 'compartir' si vive en una casa compartida (Keeping the 'mates' in housemates)**

Para obtener más información llama a la Línea de Asesoramiento de la Unión de Inquilinos (Tenants Union Advice Line) al ☎ (03) 9416 2577.