

# Qué necesito saber antes de mudarme (casas de huéspedes)

## Contratos de alquiler (locación)

Algunas casas de huéspedes no te exigen que firmes un contrato de alquiler (locación). Sin embargo, si firmas un contrato de alquiler, estarás amparado por las disposiciones sobre 'alquileres residenciales' de la *Ley de Alquiler Residencial de 1997 – RTA (Residential Tenancies Act (RTA) 1997)*, lo que significa que se te aplicarán los derechos y las responsabilidades que se aplican a los inquilinos de alquileres privados.

Tu proveedor de alojamiento en casa de huéspedes quizá no llame 'contrato de alquiler' o 'locación' al acuerdo que realice contigo. Sin embargo, si ese acuerdo tiene el carácter de un contrato de alquiler, también estarías amparado por las disposiciones sobre 'alquileres residenciales' de la RTA. De otro modo, corresponderá aplicar las disposiciones sobre 'casas de huéspedes' de la RTA (a menos que la casa de huéspedes se encuentre formalmente afiliada a una institución educativa).

Algunos albergues estudiantiles también pueden agruparse dentro de la definición de casa de huéspedes. La cobertura legal es un tema complejo, así que si no estás seguro sobre qué disposiciones se aplican en tu caso, ponte en contacto con la Unión de Inquilinos (Tenants Union) y solicita asesoramiento.

➔ Recuerda que un contrato de alquiler es un acuerdo que obliga ante la ley—nunca firmes ni acuerdes nada si no estás seguro o no entiendes.

## garantía, alquiler por adelantado y otros gastos

Los proveedores de alojamiento en casa de huéspedes te pueden pedir que pagues una garantía, pero ésta no puede ser mayor que un alquiler de 14 días. La garantía se usa como un seguro para el propietario contra cualquier pérdida o daño que pueda causar el inquilino.

También te pueden pedir que pagues el equivalente al alquiler de 14 días por adelantado (a menos que firmes un contrato de alquiler residencial, en cuyo caso la garantía y el alquiler por adelantado podrían ser, por separado, equivalentes a un mes de alquiler).

➔ Si pagas una garantía, el dueño debe entregar el dinero de la garantía y un formulario de Presentación de la Garantía (Bond Lodgement form) a la Autoridad de Garantías para Alquileres Residenciales (Residential Tenancies Bond Authority – RTBA). El dueño también debe completar y entregarte un Informe del estado de la vivienda (Condition Report).

## informes del estado de la vivienda

Antes de que empiece el alquiler, el dueño/administrador inspeccionará la habitación y completará un Informe del estado (Condition Report) para dejar asentado el estado de la habitación 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 de la habitación. 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 informe, con tu firma y fecha, devuelves una copia al dueño/administrador 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 dueño/administrador 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 dueños y los residentes de casas de huéspedes en Victoria.

## reglas de la casa

Los proveedores de alojamiento en casa de huéspedes pueden crear reglas de la casa sobre el uso de la habitación y las instalaciones. Deben darte una copia de las reglas de la casa antes de que te mudes y aplicar las reglas en forma justa para todos los huéspedes. Pueden cambiar las reglas, pero en ese caso deben avisarte por escrito con 7 días de anticipación. Puedes objetar las reglas de la casa, si crees que son injustas.

Continúa al dorso



**estudio de un caso práctico:** Rajiv se mudó a una casa de huéspedes y estaba conforme con las reglas de la casa, salvo por la Regla N° 11 - los huéspedes deben limpiar las áreas comunes y todo daño que no se arregle o desorden que no se limpie implicará un costo para todos los huéspedes de la casa. Rajiv le dijo a la dueña que sentía que esta regla era injusta pero ella se negó a cambiarla.

Entonces Rajiv decidió recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) para que dictaminara si la regla era razonable. En la audiencia, el Tribunal dictaminó que la regla de la casa N° 11 era irrazonable ya que imponía una sanción a todos los huéspedes sin importar de quién era la culpa. Sobre esta base, la regla se declaró nula.

## privacidad e ingreso a la habitación

Si vives en una casa de huéspedes, el proveedor de alojamiento sólo puede entrar a tu habitación en determinadas circunstancias. Consulta el **Rooming House Resident's Handbook (Manual para residentes de casas de huéspedes)** para obtener más información.

Si has dado permiso a alguien para que entre regularmente a tu habitación para brindarte un servicio (por ejemplo, la entrega de ropa limpia del lavadero) en un determinado día y horario, se debe especificar el servicio en un cronograma de servicios, ya existente. Si crees que tu proveedor de alojamiento entra a tu habitación en forma ilegal, ponte en contacto con el servicio de vivienda estudiantil o con la Tenants Union y solicita asesoramiento.

Consulta la hoja de información **Privacy (Privacidad)** para obtener más información.

➔ Para obtener más información sobre casas de huéspedes, consulta el **Rooming House Resident's Handbook (Manual para residentes de casas de huéspedes)**.

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