

Qué necesito saber antes de desocupar la vivienda

Hay algunas cosas de las que debes ocuparte antes de dejar la vivienda, si bien tus responsabilidades legales pueden variar un poco según el tipo de alojamiento en el que vives.

envío de notificación

Terminar un alquiler no es simplemente fijar una fecha e irse. Para evitar que te cobren alquiler después de que hayas dejado la vivienda, tendrás que enviar una notificación indicando que tienes intención de desocupar la propiedad. Tienes que contar con una cantidad de días, lo que dependerá del tipo de alojamiento y del tipo de contrato de alquiler que tienes. Debes devolver las llaves el día que dejas la vivienda. Te pueden cobrar el alquiler de un día por cada día que pase sin haber devuelto las llaves.

albergues estudiantiles y casas de huéspedes

Si vives en un albergue estudiantil o en una casa de huéspedes y no has firmado un contrato de alquiler (locación) de plazo fijo, bastará con que envíes la notificación con dos días de anticipación. La notificación puede ser verbal, o por escrito si así lo requiere el dueño de la casa de huéspedes o del albergue estudiantil.

inquilinos de residencias privadas

Si eres un inquilino residencial, debes enviar una notificación por escrito con 28 días de anticipación si:

- > alquilas una propiedad privada (esto incluye las casas compartidas)
- > vives en una casa de huéspedes o en un albergue estudiantil y has firmado un contrato de alquiler de plazo fijo

Al finalizar un contrato de plazo fijo, el contrato pasará a ser automáticamente un contrato periódico (de mes a mes), a menos que firmes un nuevo contrato de plazo fijo. No tendrás que desocupar la vivienda al finalizar el contrato de plazo fijo a menos que así lo desees, o salvo que recibas una Notificación de Desalojo (Notice to Vacate).

Si quieres dejar la vivienda, debes cursar una notificación por escrito con 28 días de anticipación. Puedes usar un formulario de Notificación de Intención de Desocupar (Notice of Intention to Vacate form) (que puedes obtener en la Unión de Inquilinos (Tenants Union) o en el servicio de vivienda estudiantil) o enviar al propietario, o al agente inmobiliario, una carta indicando que tienes intención de desocupar la vivienda, y la fecha en que piensas hacerlo. Si quieres dejar la vivienda antes del vencimiento del contrato de alquiler de

tiempo fijo, debes pedir asesoramiento en el servicio de vivienda estudiantil o en la Tenants Union—si el propietario no está de acuerdo en que rescindas el alquiler en forma anticipada quizá debas pagar los costos de rescindir el contrato y esto puede ser caro. Para obtener más información, consulta las siguientes hojas de información:

- > **When you want to leave**
(Si desea desocupar la vivienda)
- > **Breaking a lease**
(Cómo rescindir un contrato de alquiler)
- > **Notices to Vacate (Notificaciones de desalojo)**

casas compartidas

Las casas compartidas suelen ser lugares de cambio constante y puede resultar complicado cuando alguien desea irse. Sin embargo, si tomas algunas precauciones antes de desocupar la vivienda, podrás evitar los problemas comunes.

Si tus compañeros de piso se quedan en la vivienda que dejas, debes asegurarte de que retiren tu nombre del contrato de alquiler. Para esto necesitas el permiso del propietario. Si no retiran tu nombre del contrato, te podrían responsabilizar por la falta de pago del alquiler o por cualquier daño a la propiedad que se produzca después de que te vayas.

Si se muda una nueva persona en tu lugar, el propietario debe acordar retirar tu nombre del contrato y reemplazarlo con el nombre de la nueva persona (a esto se lo conoce como 'transferencia'). Si el propietario, sin motivos razonables, no acepta hacer la transferencia, podrás recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) y pedir permiso para hacer la transferencia sin el consentimiento del propietario.

Si dejas la vivienda pero no viene otra persona en tu lugar, para retirar tu nombre del contrato necesitarás el consentimiento por escrito del propietario y también de los inquilinos que se quedan. Sin embargo, el propietario no está obligado a dar el consentimiento, lo que significa que tu nombre quedará en el contrato hasta que se termine el alquiler, o hasta que se mude una nueva persona en tu lugar (lee más arriba).

Asegúrate de que retiren tu nombre de las cuentas de los servicios de gas, electricidad, teléfono, Internet y TV por cable. Si tu nombre aparece en los contratos de alquiler de aparatos domésticos tales

Continúa al dorso

como heladera, lavarropas o televisor, será necesario que llegues a un acuerdo al respecto con la agencia que los alquila y con tus compañeros de piso.

Si los inquilinos que se quedan o el inquilino que te reemplaza te devuelven el dinero de tu garantía, debes notificar a la Autoridad de Garantías para Alquileres Residenciales (Residential Tenancies Bond Authority – RTBA). Para esto será necesario que tú, el nuevo inquilino, y el propietario (o agente) completen un formulario de Transferencia de Garantía (Bond Transfer form) (que se puede obtener en la Tenants Union o en el servicio de vivienda estudiantil) y lo envíes por correo a la RTBA.

controversias entre co-inquilinos

La *Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 1997)* protege los derechos de los inquilinos y propietarios de Victoria y rige las cuestiones de controversias entre los inquilinos y el propietario y/o agente inmobiliario. Sin embargo, la Ley no cubre las controversias entre co-inquilinos (por ejemplo, compañeros de piso), lo que significa que el Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) no puede intervenir en controversias entre co-inquilinos. La Tenants Union tampoco puede ayudar en estos casos porque no podemos tomar partido entre inquilinos.

Si surge un problema entre tú y tus compañeros de piso, ponte en contacto con el servicio de vivienda estudiantil. Si no pueden ayudarte, te derivarán a otro centro de servicios, por ejemplo el Centro de Resolución de Controversias de Victoria (Dispute Settlement Centre of Victoria) o el Centro Legal Comunitario (Community Legal Centre) más cercano a tu domicilio. Consulta también la hoja de información **Shared households (Viviendas compartidas)**.

cómo recuperar la garantía

Si completaste un Informe del estado de la vivienda (Condition Report) al iniciar el alquiler, debes completar la sección sobre el estado de la propiedad en la copia del informe cuando desocupas la vivienda y pedirle al propietario, o al agente inmobiliario, que lo firmen. Guarda la copia en un lugar seguro—esta es la prueba de que dejaste la propiedad en estado de limpieza. También es buena idea sacar fotos de las habitaciones vacías y limpias antes de devolver la llave.

El propietario, o el agente inmobiliario, también realizará una ‘inspección final’ de la propiedad y te dará un formulario de Recuperación de la Garantía (Bond Claim form). El propietario, o agente, puede efectuar un reclamo contra tu garantía si cree que has dañado la propiedad, que no la has dejado en estado razonable de limpieza o que aún debes el alquiler. Si estás de acuerdo con el reclamo y estás conforme con los datos del formulario, lo firmas y lo devuelves al propietario, o al agente inmobiliario, quien lo enviará a la RTBA. La RTBA te pagará a ti y al propietario los montos acordados en el formulario.

estudio de un caso práctico: Durante la última semana que vivió en su departamento alquilado, Terri recibió un formulario de Recuperación de la Garantía (Bond Claim form) del agente inmobiliario. Llamó al agente para verificar qué debía hacer y le dijeron que sólo necesitaba firmar el formulario y devolverlo al agente, y que ellos se ocuparían del resto. Dos semanas después Terri controló el resumen de la cuenta bancaria y vio que le habían devuelto el dinero de la garantía, pero no en su totalidad. Eran \$350 menos de lo que había pagado al inicio del alquiler. Cuando se lo consultó al agente, le dijeron que los \$350 se los habían cobrado para cubrir los gastos de limpieza y volver a pintar las paredes de la cocina, si bien Terri había dejado la cocina completamente limpia. Terri podría llevar la cuestión más lejos presentando una solicitud al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) para reclamar compensación. Tendría que mostrar pruebas que demostraran que el agente la había engañado y que el estado de la cocina se debía al ‘desgaste natural’. Si Terri tiene fotos u otras pruebas que respalden su reclamo, podría probar que no se justifica utilizar \$350 para limpiar y volver a pintar.

No firmes el formulario de Recuperación de la Garantía (Bond Claim form) si no estás de acuerdo con el reclamo del propietario o agente, y *nunca* firmes un formulario en blanco ni dejes en blanco ninguna de las secciones donde se mencionan montos de \$.

El propietario debe recurrir al VCAT dentro de los 10 días hábiles para quedarse con una parte o la totalidad del dinero de tu garantía. Si el propietario no te ha devuelto la garantía, o no ha presentado la solicitud al VCAT dentro de los 10 días hábiles, puedes recurrir al Tribunal para que te devuelvan la garantía. No hay que pagar ningún arancel para pedir que te devuelvan la garantía. Para obtener más información, consulta las hojas de información **Ending a Tenancy (Cómo finalizar un alquiler) y Bonds (Garantías)**.

cartas de recomendación

Al finalizar el alquiler, es una buena idea pedirle al propietario, o al agente inmobiliario, que escriba una carta de recomendación. Pídele que indique que has pagado el alquiler en fecha y que te ocupaste de mantener la vivienda limpia y en buenas condiciones. Esta carta será útil cuando llegue el momento de solicitar una nueva vivienda para alquilar.

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