

Garantías

Una garantía es un depósito de garantía (generalmente equivalente al alquiler de un mes) que usted paga al propietario o al agente inmobiliario al inicio de su alquiler. Al finalizar el alquiler, el propietario puede reclamar la totalidad o parte de su garantía en compensación por cualquier daño a la propiedad o por alquiler impago.

➡ Si paga una garantía, el propietario o agente debe darle dos copias del "Informe sobre el estado de la vivienda" firmado por el propietario. Vea la Hoja de información **Cómo iniciar un alquiler** si necesita más información.

Cuando paga una garantía, usted y el propietario o agente deben completar y firmar un formulario de Presentación de la Garantía, emitido por la Autoridad de Garantías para Alquileres Residenciales (*Residential Tenancies Bond Authority*).

Si el Director de Vivienda (*Director of Housing - DoH*) es quien paga su garantía, a través del Régimen de Préstamos para Garantías, deberá completar y firmar un formulario de Presentación de Garantía del Director de Vivienda. Si el Director de Vivienda paga **parte** de su garantía, deberá presentar dos formularios: uno de Presentación de Garantía del Director de Vivienda por el monto que éste pague, y un formulario de Presentación de Garantía, emitido por la Autoridad de Garantías, por el resto del monto de la garantía.

El propietario o agente debe darle una copia del formulario (o formularios) que debe guardar como registro del pago de su garantía.

El propietario o agente deben entonces entregar a la Autoridad de Garantías el dinero de la garantía y el formulario (o formularios) de la Presentación de la Garantía, dentro de los 10 días hábiles de la fecha en que usted pagó. Debe recibir confirmación de la Autoridad de Garantías de que el propietario o agente ha entregado su garantía. Si el recibo no le llega dentro de los 15 días hábiles, debe ponerse en contacto con la Autoridad de Garantías.

Cuando desocupa la vivienda

Si usted desocupa la propiedad y otra persona se hace cargo de su alquiler, dentro de los 5 días debe notificar a la Autoridad de Garantías que su participación en la garantía ha sido transferida al nuevo inquilino. Puede hacerlo llenando un formulario de Transferencia de Garantía (que debe estar firmado por usted, el nuevo inquilino y el propietario o agente) y enviándolo a la Autoridad de Garantías. La Autoridad de Garantías no libera el dinero de la garantía hasta el final del alquiler por lo cual usted debe ocuparse de conseguir que el nuevo inquilino se lo pague. Cobre ese dinero antes de firmar el formulario de Transferencia de la Garantía.

La Autoridad de Garantías guarda el dinero de la garantía hasta la finalización del alquiler, momento en el que pueden suceder varias cosas:

- > que el propietario no efectúe reclamos contra la garantía
- > que usted acuerde con el propietario un monto determinado que le pagará con su garantía
- > que no llegue a un acuerdo con el propietario y que éste solicite al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (*Victorian Civil and Administrative Tribunal*) que emita una orden para que se le pague parte o la totalidad su garantía.
- > que usted solicite al Tribunal que se le devuelva la garantía.

El propietario no efectúa reclamo alguno

Cuando el propietario indica que no hará reclamo alguno contra su garantía, usted y el propietario deben solicitar que el dinero de la garantía le sea devuelto a usted. Ambos deben firmar un formulario de Recuperación de Garantía, y en este formulario usted debe dar los datos de la cuenta bancaria donde desea que se deposite el dinero. Una vez que el formulario se presente ante la Autoridad, el monto de la garantía será depositado en la cuenta bancaria designada en el siguiente día hábil.

➡ Para impedir que el propietario o agente realicen una acción fraudulenta, no deje ninguna sección de monto de dinero en blanco en el formulario del Recuperación de Garantía. Si la garantía debe abonarse completa a usted, escriba el monto completo de la garantía en la sección "Datos de pago al inquilino" y escriba la palabra "cero" o trace una línea en la sección 'Monto total pagadero al Propietario/Agente, si correspondiera'. No olvide guardar su copia.

Si su garantía fue pagada por el Director de Vivienda a través del Régimen de Préstamos para Garantías y el propietario no tiene nada que cobrarse de ésta, usted y el propietario o agente deben completar un formulario de Recuperación de Garantía y el dinero de la garantía se devolverá directamente a la Oficina de la Vivienda (*Office of Housing*).

Continúa al dorso

Llega a un acuerdo con el propietario

Si está de acuerdo con que el propietario tiene derecho a todo o parte del dinero de la garantía, puede aceptar que ese monto le sea abonado. Usted y el propietario deben llenar el formulario de Recuperación de Garantía, indicando el monto que debe abonarse al propietario y la parte que debe pagarse a usted.

➡ Si la garantía debe dividirse entre usted y el propietario, escriba los montos correspondientes en la sección 'Datos de pago del inquilino' y en la sección 'Monto total pagadero al Propietario/Agente si correspondiera'. Verifique que la suma de estos montos sea el monto total de la garantía.

No debe completar el formulario de Recuperación de Garantía antes de la última semana de alquiler. Si el formulario se fecha con más de 7 días de anticipación a la terminación del alquiler, la Autoridad de Garantías no lo aceptará.

Si su garantía fue pagada por la Oficina de la vivienda en virtud del Régimen de Prestamos para Garantías, usted no puede acordar que se pague parte de ésta al propietario. El Propietario o agente deben solicitar al Tribunal una orden que establezca que ellos reciban parte de la garantía. El Tribunal notificará a la Oficina de la Vivienda cualquier decisión que tomen respecto de la garantía pagada a través del Régimen de Prestamos para Garantías.

El propietario solicita quedarse con su garantía

Si no llega a un acuerdo con el propietario o agente respecto de cómo debe pagarse el dinero de su garantía, ellos deben solicitar al Tribunal una orden para que se les pague la totalidad o parte de la garantía. Deben presentar la solicitud dentro de los 10 días hábiles previos a la finalización de su alquiler.

Si el propietario o agente recurre al Tribunal dentro de los 10 días hábiles, el Tribunal le enviará una copia de la solicitud y una Notificación de Audiencia. Si desea defenderse del reclamo del propietario sobre el dinero de su garantía **debe comparecer a la audiencia**.

También puede presentar su propia solicitud ante el Tribunal si piensa que la totalidad o parte de la garantía debe serle devuelta.

Solicitud al Tribunal para la devolución de su garantía

Si han transcurrido 10 días hábiles desde que ha desalojado la vivienda y no se le ha devuelto la garantía, debe solicitar ante el Tribunal que le sea devuelta. Adjunte a la solicitud copia de su recibo de garantía.

Puede recurrir al Tribunal tan pronto haya desocupado la vivienda, pero la fecha de audiencia se fijará después de que hayan transcurrido 10 días hábiles.

No hay un arancel de solicitud para pedir la devolución de su garantía.

Audiencias ante el Tribunal

Si se recurre al Tribunal, ya sea usted o el propietario, usted debe llevar la siguiente información a la audiencia:

- > la fecha en que se inició el alquiler y el tipo de alquiler (plazo fijo o periódico, es decir mes a mes)
- > el monto pagado en concepto de garantía
- > el período de notificación otorgado para finalizar el alquiler, ya sea por su parte o por parte del propietario
- > pruebas del estado de la propiedad al iniciarse el alquiler (por ejemplo, el Informe sobre el estado de la vivienda, si lo tiene)

➡ Si su garantía fue pagada a través del Régimen de Prestamos para Garantías y el propietario tiene un reclamo válido a cobrarse de la garantía, usted igual deberá reembolsar el préstamo para la garantía al Director de Vivienda. Las deudas impagas al Director de Vivienda pueden perjudicar cualquier solicitud que usted pueda presentar para vivienda pública o préstamos para garantía en el futuro.

Si necesita más información para defender su garantía de un reclamo del propietario, vea la Hoja de información **Cómo defender un reclamo de compensación** o póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (*Tenants Union*).

Si el Tribunal decide que usted reciba la devolución de la totalidad o parte de su garantía, usted igual deberá completar el formulario de Recuperación de Garantía por el dinero que liberará la Autoridad de Garantías. Adjunte una copia de la orden del Tribunal a su formulario de Recuperación de Garantía.

Cuando se adeude la garantía a más de un inquilino (por ejemplo en una vivienda compartida), usted y los demás inquilinos deben acordar la forma en que la garantía se pagará. Por ejemplo, pueden acordar que se pague una cantidad menor al inquilino que cause daños a la propiedad por los cuales el propietario reclame parte de la garantía.

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