

Cómo rescindir un contrato de alquiler

Si tiene un contrato de alquiler de plazo fijo, y desea desocupar la vivienda antes de que finalice el plazo fijado, podrá rescindir el contrato de una de las siguientes maneras:

Por consentimiento mutuo

Todo contrato de alquiler se puede rescindir por 'mutuo acuerdo' entre el propietario y el inquilino. Recomendamos sobremanera que el contrato se establezca por escrito, y que allí conste que no será responsable por ningún costo adicional que surja de la rescisión. El contrato lo deben firmar usted y el propietario o agente. Recuerde guardar una copia.

Cuando el propietario no cumple

Si el propietario o agente no cumplen con alguno de los 'deberes' establecidos en la *Ley de Alquiler Residencial de 1997*, podrá rescindir el alquiler en forma anticipada. Esto se aplica si el propietario:

- > no se ha asegurado de que la propiedad estuviera razonablemente limpia, y desocupada a la fecha establecida para que usted se mudara
- > interfiere con el derecho que le asiste al 'uso y goce pacífico' de la propiedad
- > no mantiene la propiedad en buenas condiciones
- > no entrega las llaves, o no le da la llave cuando cambia una cerradura
- > no reemplaza un artefacto (calentador) de agua defectuoso por otro de calidad óptima

Existen ciertos pasos a seguir si desea dar por terminado el alquiler en forma anticipada en cualquiera de los casos antes mencionados de incumplimiento de deberes por parte del propietario. Si necesita más información, póngase en contacto con la Unión de Inquilinos o vea las Hojas de información ***When you want to leave (Cuando desea desocupar la vivienda)*** y ***Breach of Duty Notice (Notificación de incumplimiento de obligaciones)***.

Cesión

En lugar de rescindir el contrato de alquiler, puede parecer más fácil entregarlo o 'cederlo' a otro inquilino. Esto no siempre es una opción sencilla. Es mejor cursar la notificación correspondiente y rescindir el contrato de alquiler, y dejar que los nuevos inquilinos firmen un nuevo contrato de alquiler. Ver la Hoja de información ***Assignment and sub-letting (Cesión y sub-locación)*** si necesita más información.

Dificultades

Si quedarse en la propiedad hasta que finalice el plazo fijado pudiera ocasionarle serias dificultades, puede recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) y solicitar una orden para que se reduzca el plazo del alquiler. Deberá pedir al Tribunal que trate el caso lo antes posible. Debe seguir pagando el alquiler en la forma habitual, hasta que haya tenido lugar la audiencia.

Para reclamar que tiene dificultades, deberá probar ante el Tribunal que:

- > se ha producido un cambio inesperado en sus circunstancias (por ejemplo, que ha perdido el trabajo)
- > sufrirá serias dificultades (privaciones) si el alquiler continúa
- > las dificultades que usted sufrirá si el alquiler no se rescinde serán mayores que las del propietario si el alquiler se rescinde

El Tribunal puede ordenarle que pague una compensación al propietario por las pérdidas causadas por rescindir el alquiler en forma anticipada. Esto puede significar que deberá pagar el mismo monto en concepto de compensación que el que habría pagado si, simplemente, hubiera rescindido el alquiler.

Cómo se rescinde un contrato de alquiler

Rescindir un contrato de alquiler de plazo fijo puede ser costoso. El propietario puede reclamar una compensación por los costos razonables que tendrá que pagar como consecuencia de su rescisión del contrato.

Es posible que usted deba hacerse cargo de los siguientes costos:

- > un arancel de re-alquiler (volver a alquilar) (reletting fee) (generalmente, el costo de una o dos semanas de alquiler). Esto se basa en el arancel cobrado por el agente al propietario, por lo que es una buena idea pedir una copia de la factura
- > los costos de publicación de avisos
- > el pago del alquiler hasta que se muden nuevos inquilinos o hasta que finalice el plazo fijado (lo que ocurra en primer lugar)

Continúa al dorso

➡ Lo que el propietario o agente quizá no le digan es que sólo deberá pagar el arancel de re- alquiler en forma prorrateada, es decir que sólo tendrá que cubrir el arancel correspondiente al plazo que falta para la finalización del contrato. Por ejemplo, si se va cuando faltan 5 meses para que finalice el contrato de alquiler de 12 meses, sólo queda alrededor de un 40% del plazo fijado, por lo que sólo deberá pagar alrededor del 40% del arancel de re-alquiler.

Si desea rescindir el alquiler en forma anticipada, deberá cursar notificación por escrito con la mayor anticipación posible (guarde una copia de la carta). Es buena idea indicar la fecha exacta en que desocupará la vivienda y aclarar que desea que el propietario o agente encuentren un nuevo inquilino. El propietario debe tomar todas las medidas que sean razonables para encontrar un nuevo inquilino lo antes posible. Cuanto más pueda hacer para ayudar a encontrar un nuevo inquilino (por ejemplo, poner la propiedad a disposición para que la inspeccionen, o publicar usted mismo el aviso), posiblemente menos deberá pagar.

➡ Si va a rescindir el contrato cerca del fin del plazo fijado, podrá declarar que, si hubiera cursado la notificación al final del plazo fijado, el propietario sería el responsable de pagar el costo de encontrar nuevos inquilinos y que, por ende, usted no debería pagar el arancel de re-alquiler ni los costos de publicación de avisos.

Deberá pagar el alquiler sólo hasta la fecha en que desocupe la propiedad. Es posible que el propietario igual le reclame la pérdida de ingresos por alquiler con posterioridad a esa fecha, en concepto de compensación, pero es más probable que se preocupe por encontrar nuevos inquilinos rápidamente si no está cobrando ese ingreso. Una vez que se hayan mudado los nuevos inquilinos, podrá pagar al propietario la compensación por la pérdida de ingresos por alquiler.

Debe asegurarse de que el propietario o agente están tratando de alquilar nuevamente la propiedad después de que usted haya cursado la notificación, y averiguar en qué fecha se mudarán los nuevos inquilinos. El propietario tiene la obligación de mantener al mínimo las pérdidas, así que si actúa de modo tal que hace difícil encontrar un nuevo inquilino (por ejemplo, aumentando el alquiler), o si no se preocupa por encontrar un nuevo inquilino, usted podrá argüir que no tiene por qué pagar.

➡ Consulte la sección Propiedades en Alquiler de los periódicos más importantes y los Listados de Alquiler que pone a disposición el agente. Si tiene acceso a Internet, también puede consultar el sitio del agente. Si la propiedad no ha sido publicada o fue publicada con un alquiler más alto, guarde esto como prueba de que el propietario no ha tratado de mantener las pérdidas al mínimo y, por ende, usted no tendría obligación de pagar.

Si considera que los costos que el propietario reclama no son razonables, no acepte pagarlos. El propietario tendrá que recurrir entonces al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria para solicitar una compensación o efectuar un reclamo sobre la garantía. El propietario debe notificarlo del reclamo y usted tendrá la posibilidad de presentar su versión de la historia ante el Tribunal. Ver las Hojas de información ***Defending a compensation claim (Cómo defender un reclamo de compensación)*** y ***Bonds (Garantías)*** si necesita más información.

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