

Bienes que quedaron en la propiedad

Si desocupa la vivienda alquilada (o lo desalojan) y algunos de sus bienes (por ej. ropa, muebles) o documentos personales (por ej., fotos, cartas) quedaron en la propiedad, el propietario deberá seguir los procedimientos establecidos en la *Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 1997)* para encargarse de ellos.

Si quedaron bienes o documentos en la propiedad, lo primero que usted debe hacer es ponerse en contacto con el propietario o con el agente y organizar un encuentro para recogerlos. Cuanto antes lo haga, menor será el riesgo de que los bienes y los documentos sufran algún daño, alguien los retire, o de que tenga que pagar al propietario los gastos del retiro o puesta en depósito de sus pertenencias.

Si usted no recoge sus bienes, el propietario o el agente deberán seguir los procedimientos indicados a continuación. Si no lo hacen, y como consecuencia de ello sus bienes o documentos se pierden o sufren algún daño, usted puede tener derecho a reclamar una compensación. Consulte la hoja de información **Claiming compensation (Cómo reclamar compensación)** para obtener más información.

Bienes generales

Disposición de los bienes generales

El propietario puede retirar y destruir o deshacerse de los bienes que quedaron en la propiedad si:

- > no tienen valor económico,
- > son alimentos perecederos, o
- > son peligrosos o resultan nocivos,

O bien, puede retirar y destruir o deshacerse de los bienes que tienen valor económico, pero sólo si el valor conjunto de los bienes es menor que el costo estimado de retirarlos, ponerlos en depósito y venderlos. El propietario puede solicitar al Director de Asuntos del Consumidor de Victoria (Consumer Affairs Victoria) que evalúe si puede destruir los bienes o si puede deshacerse de ellos. Por lo general, el Inspector de Consumer Affairs entrega al propietario de la vivienda un informe escrito al respecto.

Depósito de los bienes generales

Si no es posible destruir ni deshacerse de los bienes, el propietario debe guardarlos en condiciones seguras durante por lo menos 28 días. Dentro de los 7 días de haber puesto en depósito los bienes, el propietario debe enviarle una notificación en la que le informe que los bienes están guardados y le explique cómo puede recuperarlos. Si el propietario no tiene su nueva dirección, deberá publicar una notificación en un periódico de circulación en Victoria.

La notificación antes mencionada debe contener los siguientes datos:

- > el lugar donde están guardados los bienes
- > los gastos de retiro y puesta en depósito de los bienes
- > la tarifa diaria de depósito
- > el aviso de que después de 28 días los bienes se pondrán a la venta en subasta pública si no los recupera
- > la fecha a partir de la cual los bienes se pondrán a la venta en una subasta
- > la fecha y hora de la subasta, si se conocen
- > el aviso de que sólo podrá recuperar los bienes después de pagar al propietario los gastos razonables correspondientes al retiro y puesta en depósito de los bienes

Recuperación de los bienes generales

Usted (o quien sea dueño de los bienes, en caso de que pertenezcan a un tercero) puede recuperar los bienes en cualquier momento antes de que los pongan a la venta, pero solo después de pagar los gastos antes mencionados. El propietario tendrá que devolverle los bienes después de que haya pagado tales gastos, aunque le deba dinero por otras razones, como alquileres atrasados.

➔ La negación de devolver los bienes o documentos personales, después de que usted pagó los gastos correspondientes, constituye un delito del propietario. Si los bienes fueron vendidos, comuníquese con la Unión de Inquilinos (Tenants Union) para que lo asesoren.

Venta de los bienes generales

Si no recupera los bienes dentro de los 28 días de estar en depósito, el propietario puede venderlos en una subasta pública. La información de la subasta debe ser publicada en un periódico de circulación en Victoria con al menos 14 días de anticipación. Si los bienes se venden dentro de las 8 semanas de estar guardados, el propietario puede utilizar el monto resultante de la venta para recuperar el importe que usted le adeuda, ya sea por los gastos de venta y puesta en depósito de los bienes o por una orden emitida por el Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) que exigía el pago de alquileres atrasados o de una compensación.

Continúa al dorso



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Documentos personales

Si deja documentos personales (por ejemplo, documentos oficiales, fotografías, cartas) en la propiedad, el propietario o el agente tienen la obligación de cuidarlos por lo menos durante 90 días. Pueden retirar los documentos pero no destruirlos ni deshacerse de ellos, y deben proceder de manera razonable a fin de que usted conozca la forma de recuperarlos.

Para poder recuperar los documentos, deberá pagarle al propietario los gastos razonables que hayan surgido del retiro y custodia de los mismos. Si paga los gastos al propietario, éste no podrá negarse a devolverle los documentos, incluso aunque le adeude dinero por otras razones, como alquileres atrasados.

Si no recupera los documentos dentro de los 90 días, y el propietario o el agente han seguido los pasos antes mencionados, los documentos pueden destruirse (excepto si están protegidos en virtud de otra ley).

Compensación

Si el propietario destruye, se deshace o vende los bienes generales o los documentos personales sin seguir los procedimientos correspondientes, usted puede recurrir al Victorian Civil and Administrative Tribunal y solicitar que emita una orden de pago de compensación. Consulte la hoja de información ***Claiming compensation (Cómo reclamar compensación)*** para obtener más información.

Si el propietario intenta retener sus bienes debido a que usted le adeuda el pago del alquiler o a algún otro motivo, puede solicitar al Tribunal que emita una orden para que le devuelvan los bienes.

Si el propietario vendió los bienes y siguió los procedimientos correspondientes, usted no tendrá derecho a que le devuelvan los bienes. Sin embargo, puede recurrir al Tribunal para solicitar que le paguen el excedente del dinero obtenido de la venta de los bienes, menos el importe adeudado al propietario.

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