



**No olvide “compartir”
si vive en una
casa compartida**

Para muchas personas, vivir con otros en una casa compartida puede ser una buena manera de compartir el costo del alquiler y de otras cuentas y puede ser más divertido que vivir solo. Sin embargo, cuando surgen controversias con otros ocupantes de la vivienda a veces puede resultar difícil resolverlos, especialmente si se continúa conviviendo.

¿Cuáles son los tipos de casa compartida?

Existen varios tipos de casa compartida que usted puede establecer o a los cuales mudarse. No todas las casas compartidas son iguales y la manera en la cual la suya se establezca habrá de determinar sus derechos y responsabilidades legales.

Si usted firma un contrato de alquiler (locación) con el propietario o el agente inmobiliario, juntamente con, al menos, otro inquilino, efectivamente usted realiza un alquiler compartido. Como co-inquilino usted es igualmente responsable de pagar el alquiler y las cuentas que los otros inquilinos. Los co-inquilinos son solidariamente responsables en virtud de un contrato de alquiler. Esto significa que el propietario puede reclamar el total de toda suma impaga por alquileres o compensación por daños a la propiedad a todos los co-inquilinos o a uno solo de ellos.

Usted puede ser considerado co-inquilino aún cuando su nombre no esté mencionado en la locación pero el propietario o el agente inmobiliario tienen conocimiento de que usted vive en la propiedad. Por ejemplo, tal vez usted pague su parte del alquiler directamente al propietario o agente, o se contacte con ellos para pedir reparaciones.

Aún cuando su nombre no esté mencionado en la locación, si existen problemas con el alquiler usted tendrá la cobertura de la Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 1997) — la ley que establece los derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios. Si su controversia es con un co-inquilino esto puede ser más difícil de resolver, ya que la ley de alquileres no cubre controversias del alquiler compartido.

Usted también puede mudarse a una casa compartida en virtud de un acuerdo de sublocación. Usted puede ser considerado sub-inquilino si su nombre no aparece en el contrato de alquiler y otro inquilino (denominado 'inquilino principal') le cobra el alquiler y las cuentas a usted. Por lo general el sub-inquilino no

tiene trato directo con el propietario o el agente inmobiliario. Antes de mudarse como sub-inquilino, usted debe asegurarse de que el propietario o agente le han dado permiso por escrito al inquilino principal para que usted se mude a la propiedad. La ley de alquileres cubre las controversias sobre la propiedad alquilada entre el sub-inquilino y el inquilino principal.

Si usted comparte con el dueño de la propiedad, esto puede considerarse un simple alojamiento en casa de familia o un acuerdo de autorización. En esta situación a usted no se lo considerará como inquilino y por lo tanto, no tendrá la misma protección que los inquilinos en virtud de la ley.

Si usted está en una casa compartida en la cual existe una o más habitaciones disponibles para alquiler a cuatro (4) o más personas, usted puede ser considerado residente de una casa de huéspedes. Los residentes de casas de huéspedes tienen protección legal cuando existe una controversia con el dueño o administrador de la casa de huéspedes.

Si usted vive en una casa compartida y surge una controversia con el propietario o el agente inmobiliario, o si no está seguro del tipo de casa compartida en que vive, puede pedir asesoramiento gratuito y confidencial a la Unión de Inquilinos de Victoria (Tenants Union of Victoria). También es una buena idea, si no está seguro de ciertos términos y condiciones, ver a la Unión de Inquilinos o conseguir asesoramiento legal antes de firmar un contrato de alquiler (locación).

Si su controversia es con otro inquilino, usted puede obtener asesoramiento en un Centro Legal Comunitario (Community Legal Centre) o pedir asistencia al Centro de Resolución de Controversias (Dispute Settlement Centre). Cuanto más pronto obtenga ayuda, más probabilidad habrá de que pueda resolver el problema.



Qué elementos considerar para vivir en una casa compartida

Para evitar los problemas comunes de vivir en vivienda compartida, considere lo siguiente:

Si se muda a una casa compartida ya existente

- > **¿Ha aceptado el propietario que usted se mude?**
¿Lo ha hecho por escrito? Legalmente, el propietario o el agente inmobiliario necesitan saber si otra persona se muda a la propiedad y usted debe obtener su permiso por escrito.
- > **¿Existe un contrato de alquiler vigente (locación)?**
De ser así, usted debería considerar añadir su nombre al contrato de alquiler para asegurarse de tener los mismos derechos que sus compañeros de casa. Recuerde que esto significa que usted es solidariamente responsable en virtud del contrato de alquiler.
- > **¿Ha pagado un depósito de garantía? ¿A quién?**
Si usted se muda con otras personas, por lo general se le pedirá que pague una parte proporcional del depósito de garantía. Si paga el depósito de garantía, no olvide firmar el Formulario de Transferencia de la Garantía (Bond Transfer form) y obtener un recibo por la cantidad que haya pagado.
- > **¿Ha calculado qué otras cuentas tendrá que pagar una vez que se mude?**
Las cuentas de teléfono, gas, electricidad y otros servicios, por lo general, se dividen entre las personas que viven en la casa. Verifique a nombre de quién vienen estas cuentas e incluya estos gastos básicos en su presupuesto.
- > **¿Existen reglas o reglamentos de la casa?**
En algunas casas compartidas los inquilinos crean sus propias reglas para poder administrar mejor la casa. Las reglas de la casa pueden incluir turnos para hacer la limpieza, cocinar y comprar la comida. También pueden incluir reglas para el pago de cuentas y con cuánta anticipación es necesario notificar si alguien quiere irse de la casa. Si existen reglas de la casa, asegúrese de comprenderlas y aceptarlas antes de mudarse.

Cómo establecer una casa compartida

En algunos casos, tal vez usted prefiera establecer una casa compartida con otras personas. Si fuera posible, lo mejor es mudarse con alguien que usted conoce, alguien confiable y capaz de pagar su parte del alquiler y de las cuentas. Para asegurarse de que todos los compañeros de casa tengan iguales derechos y responsabilidades, todos los nombres deben figurar en el contrato de alquiler.

Para evitar posteriores controversias, es una buena idea que usted y sus compañeros de casa se pongan de acuerdo sobre cómo llevar la casa. Para ayudar a evitar malentendidos, se puede hacer dicho acuerdo por escrito y hacerlo firmar por todos los que vivan en la casa. El acuerdo podría incluir los siguientes aspectos:

- > **¿Cuánto pagará cada persona por el alquiler?**
Por lo general el costo del alquiler se divide en partes iguales, o alguien puede pagar una proporción mayor de alquiler por una habitación más grande.
- > **¿Cómo se dividirán y pagarán las cuentas?**
¿A nombre de quién estarán las cuentas? Tal vez también sea necesario crear un sistema para dividir la cuenta del teléfono (por ej. basada en las llamadas efectivamente realizadas por cada persona).

- > **¿Cómo se recaudará el dinero?**
- > **¿Se creará un fondo común para los gastos de la casa (por ej. provisiones)?**
- > **¿Quién se hará cargo de proveer los muebles y aparatos domésticos?**

Por lo general, es una buena idea aclarar los artículos específicos que aportará cada compañero de casa. En algunos casos, los aparatos domésticos eléctricos se alquilan y se divide el costo. Si existen otros artículos del hogar que usted necesita, puede ser preferible que un compañero de casa los compre y mantenga su propiedad en forma separada.

Vivir en una casa compartida

Vale la pena hablar sobre las condiciones de vida antes de mudarse a vivir juntos a fin de asegurarse que dichas condiciones se adaptan a sus necesidades y evitar así potenciales controversias.

- > **¿Será la casa comunal o cada quien vivirá de manera separada?**
¿Quiere usted hacer las compras y cocinar en grupo o en forma individual? Los diferentes ocupantes de la casa pueden tener expectativas muy diferentes.
- > **¿Cuál es un nivel de ruido aceptable?**
Esto puede ser un problema si usted y sus compañeros de casa tienen estilos de vida diferentes. Antes de mudarse, es mejor tener pautas muy claras sobre el nivel de ruido. Se puede optar por fijar un horario de noche y de mañana en los cuales los ruidos muy fuertes son inaceptables.
- > **¿Qué sucede cuando usted o su compañero de casa tienen invitados?**
Es mejor ponerse de acuerdo acerca de cuánto tiempo puede permanecer en la casa otra persona (por ej. amigo, familiar o pareja) antes de que comiencen a contribuir con los gastos básicos, incluido el alquiler y las cuentas.
- > **¿Quién es responsable de pagar el alquiler y las cuentas?**
¿Cómo se dividirá el pago del alquiler y las cuentas? Deberá averiguar las opciones de pago disponibles en las compañías telefónicas y de servicios, por ej. si puede pagar en forma mensual. Asegúrese de obtener recibos de todos los pagos.

Al dejar una casa compartida

¿Qué sucede cuando alguien quiere irse de la casa? Un momento habitual en el que surgen controversias es cuando un miembro de la casa necesita irse antes del fin del período de locación. Usted puede evitar este problema acordando de manera clara cuánto tiempo de notificación debe darse cuando alguien quiere irse, quién debe buscar un nuevo inquilino y quién se hará responsable de informar al propietario o al agente inmobiliario.

Si su nombre figura en el contrato de alquiler usted será responsable de pagar el alquiler hasta el fin del período del contrato de alquiler o hasta que ingrese un nuevo inquilino.

Para obtener más información consulte las hojas de información **Shared households (Viviendas compartidas)** y **Assignment & sub-letting (Cesión y sublocación)**.

Consejos para solucionar cuestiones con sus compañeros de casa

- > hablar cara a cara, dejando suficiente tiempo para discutir sobre la cuestión de la controversia
- > si la cuestión involucra a todos los compañeros de casa, sería conveniente que usted fije un horario adecuado para una reunión sobre la casa
- > explique claramente lo que usted cree que constituye el problema, tratando de no perder la calma y de no disgustarse
- > hable sobre la cuestión o el comportamiento que constituye el problema en lugar de referirse a una persona como problema
- > escuche cuidadosamente lo que su compañero de casa tiene para decir y trate de no interrumpirlo
- > haga referencia a las reglas de la casa que usted considera que han sido transgredidas
- > hable sobre las posibles soluciones al problema
- > póngase de acuerdo sobre los pasos que cada uno de ustedes tomará para resolver el problema

Si el problema no puede resolverse, el Centro de Resolución de Controversias (Dispute Settlement Centre) puede hacerle algunas sugerencias u organizar una sesión de mediación— si es que su compañero de casa acepta asistir a la misma. Esto implica que una persona independiente (un mediador) tenga una reunión con todos los miembros de la casa para ayudarlo a lograr una solución.

Si la mediación no es adecuada o ha sido ineficaz, usted puede contactarse con un Community Legal Centre para obtener asesoramiento.

Dónde obtener ayuda

Unión de Inquilinos de Victoria

para obtener asesoramiento legal gratuito sobre controversias de alquileres con el propietario o el agente inmobiliario.

☎ 9416 2577

www.tuv.org.au

Federation of Community Legal Centres

para obtener asesoramiento legal gratuito sobre controversias con co-inquilinos, llame a la federación para contactar a su centro legal más cercano.

☎ 9652 1500

www.communitylaw.org.au

Dispute Settlement Centre of Victoria

para obtener servicio gratuito de mediación para ayudarlo a resolver controversias con sus compañeros de casa.

☎ 9603 8370 (llamada gratuita ☎ 1800 658 528 fuera de Melbourne)

www.justice.vic.gov.au/disputes

Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission

para obtener gratuito asesoramiento si usted cree que ha sido víctima de discriminación por parte de un propietario o un agente inmobiliario.

☎ 1300 292 153

www.equalopportunitycommission.vic.gov.au

Autoridad de Garantías para Alquileres Residenciales (Residential Tenancies Bond Authority)

para consultas sobre su depósito de garantía.

☎ 1300 137 164

www.rtba.vic.gov.au

International Student Care Service

brinda servicio de apoyo las 24 horas, los 7 días para asistir a los estudiantes internacionales con asesoramiento sobre alquileres, cuestiones personales, cuestiones de visados, emergencias médicas y otras cuestiones importantes.

☎ 1300 55 99 62 (las 24 horas, los 7 días)

www.internationalstudentcare.com

Servicios para estudiantes

Verifique si existe un servicio estudiantil de vivienda, servicio para estudiantes internacionales o servicio legal para estudiantes en su lugar de estudio que pueda ofrecerle asesoramiento y apoyo.

Servicio de interpretación telefónica

Si usted necesita un intérprete para llamar a cualquiera de dichas organizaciones

☎ 131 450 24 7 (las 24 horas, los 7 días)



Esta información sólo corresponde al estado de Victoria, Australia y sólo debe usarse como guía. No reemplaza al asesoramiento legal profesional o a la ley Residential Tenancies Act 1997.

Produced by the Tenants Union of Victoria and St Kilda Legal Service **May 2010** www.tuv.org.au