

Cómo proceder cuando el propietario vende la propiedad

Inspecciones de posibles compradores de la propiedad

El propietario tiene derecho a mostrar la propiedad a los posibles compradores, y los inquilinos tienen la obligación de permitirles el ingreso. Sin embargo, es necesario mantener un equilibrio entre el derecho del propietario y el derecho de los inquilinos al 'uso y goce pacífico' de la propiedad que alquilan.

Según la *Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*, si el propietario o el agente quieren entrar a su vivienda, deberán:

- > dar notificación por escrito con 24 horas de anticipación en la que se indique el motivo de visita de la propiedad;
- > enviarle la notificación por correo o entregársela en persona entre las 8 de la mañana y las 6 de la tarde (si le envían la notificación por correo, tendrán que tener en cuenta 2 días más para la entrega);
- > asistir a su domicilio sólo entre las 8 de la mañana y las 6 de la tarde y no en días festivos (excepto que en los 7 días previos usted hubiera hecho algún otro acuerdo); y
- > permanecer sólo el tiempo necesario.

El propietario, el agente o la persona que los acompañe también pueden ingresar a la propiedad si así lo acordaron en los 7 días previos.

Si el propietario le notifica como corresponde, tiene derecho a ingresar a la propiedad esté usted de acuerdo o no, y esté usted presente o no en el momento de la visita. Si no ha recibido la notificación como corresponde, no tiene por qué permitir que el propietario, el agente o los posibles compradores ingresen en la propiedad.

➔ El ingreso del propietario o del agente en la propiedad alquilada sin cumplir los requisitos necesarios para el ingreso constituye una infracción, a menos que tengan una excusa razonable para hacerlo. Consulte la hoja de información **Complaints about landlords and real estate agents (Quejas acerca de los propietarios y los agentes inmobiliarios)** si desea más información.

Fotografías

En general, para mostrar la propiedad a posibles compradores, los agentes quieren tener fotografías del interior de la vivienda para colocar en la cartelera de inmuebles en venta y publicar en Internet. Usted puede pedir que el fotógrafo venga acompañado del propietario o del agente inmobiliario. Consulte la hoja de información **Privacy (Privacidad)** si desea obtener más información sobre este punto.

Si le preocupa que sus posesiones pueden quedar expuestas al riesgo de robo por aparecen en las fotos, retire todos los objetos de valor antes de que las fotografíen.

Si no desea que tomen fotos, lo primero que debe hacer es enviarle una carta al agente. Si éste insiste, puede recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) para que emitan una Orden Inhibitoria (Restraining Order). La decisión del Tribunal dependerá de las circunstancias. Si, por ejemplo, las fotografías lo podrían poner en peligro por haber sido víctima de violencia familiar, tendrá más probabilidades de que emitan una Restraining Order a su favor.

Si le preocupa que las fotografías violen su privacidad debido a que en ellas pueden identificarlo claramente a usted o a alguno de sus familiares, póngase en contacto con el Comisionado Federal de la Privacidad (Federal Privacy Commissioner) llamando al ☎ 1300 363 992 y solicite asesoramiento.

Cómo negociar un acuerdo

Es posible llegar a un acuerdo con el propietario o el agente que mantenga el equilibrio entre su derecho de uso y goce pacífico de la propiedad y el derecho del propietario de mostrarla a posibles compradores. Si logran llegar a un acuerdo, procure que quede asentado por escrito y que tenga su firma y la del propietario o el agente.

Un acuerdo podría incluir condiciones tales como:

- > que el propietario o el agente sólo mostrará la propiedad a futuros compradores si ya han acordado con el inquilino un horario conveniente;
- > que la propiedad esté abierta para inspección en un horario convenido, cada semana hasta la fecha de remate de la propiedad o hasta una fecha acordada; y
- > que el inquilino pague un importe de alquiler menor al habitual para compensarlo por los inconvenientes causados por las inspecciones.

Inspecciones de la propiedad

Si el propietario o el agente se niegan a negociar un descuento en el importe del alquiler para compensarlo por los inconvenientes causados por las inspecciones, procure llevar un registro diario de las visitas a su domicilio en caso de que más adelante tenga derecho a reclamar una compensación. Tome nota de todos los inconvenientes que puedan causarle las inspecciones, por ejemplo, de la cantidad de veces que se muestra la propiedad a los interesados y del tiempo que dura cada visita. El reclamo de una compensación podrá resultar satisfactorio en tanto y en cuanto las interferencias al uso y goce pacífico de la propiedad hayan sido significativas.

Continúa al dorso

Si el propietario o el agente no siguen las reglas referidas al ingreso a la propiedad, o la cantidad de visitas que realizan molestan su uso y goce pacífico de la misma, puede enviarles una Notificación de incumplimiento de obligaciones (Breach of Duty Notice) y reclamarles ya sea una compensación o el cumplimiento con las reglas. También puede recurrir al Victorian Civil and Administrative Tribunal para que emitan una Restraining Order. Consulte la hoja de información **Privacy (Privacidad)** para saber más al respecto.

También puede recurrir al Tribunal para solicitar una compensación por los inconvenientes, la pérdida del uso y goce pacífico de la propiedad o cualquier otro tipo de pérdida que pudiera haber sufrido como consecuencia de las inspecciones. Además puede solicitar una compensación si se produjeron daños en sus posesiones por falta de supervisión del propietario o del agente. Consulte la hoja de información **Claiming compensation (Cómo reclamar una compensación)** para obtener más información.

➔ Usted no está obligado a hacer ningún esfuerzo ni a realizar gastos especiales (como comprar flores o contratar un servicio de limpieza profesional) para que la propiedad sea más atractiva para los posibles compradores. Si el propietario así lo desea le corresponde a él ocuparse de ello. Su obligación bajo la *Residential Tenancies Act 1997* se limita a mantener la propiedad en un 'estado razonable de limpieza'.

Desocupar la vivienda cuando la propiedad se vende

El hecho de que el propietario tenga la propiedad en venta no implica que usted deba desocuparla. Si la propiedad se vende mientras usted vive allí, el nuevo propietario adquiere la propiedad sujeta al alquiler y asume los derechos y responsabilidades del dueño anterior. Esto significa que si usted posee un contrato de alquiler de plazo fijo vigente, los términos y condiciones siguen siendo aplicables (incluso el importe del alquiler que paga, cómo y cuándo lo paga y la fecha de vencimiento del plazo fijado).

Si el propietario desea que usted desocupe la propiedad, deberá enviarle una Notificación de desalojo de 60 días (Notice to Vacate) que indique el motivo (por ejemplo, que la propiedad está a punto de ser vendida o que ya lo ha sido en condición de "desocupada"). El propietario deberá entregarle la notificación dentro de los 14 días contados a partir de la firma del contrato de venta, o si el contrato de venta incluye disposiciones especiales, deberán cursarle una Notice to Vacate dentro de los 14 días contados a partir del momento en el que se cumpla la última de esas condiciones (si Ud. posee un contrato de alquiler de plazo fijo, el último día de la notificación no podrá tener lugar antes de la fecha de vencimiento del plazo fijado).

Si el nuevo propietario desea que desocupe la propiedad antes de que finalice el plazo fijado en el contrato, debe intentar llegar a un acuerdo que lo compense por el

inconveniente. Si logra llegar a un acuerdo, debe quedar asentado por escrito y asegúrese de que tenga su firma y la del nuevo propietario o el agente.

➔ Si posee un contrato de alquiler de plazo fijo y desea desocupar la propiedad antes porque está a punto de ser vendida o ya lo ha sido, puede finalizar el alquiler en forma anticipada de 'mutuo acuerdo' con el propietario. Haga el acuerdo por escrito y firmado por el propietario o el agente. De lo contrario, deberá pagar los costos de haber rescindido el contrato de alquiler. Para saber más, consulte la hoja de información **Breaking a lease (Cómo rescindir un contrato de alquiler)**.

Si posee un contrato de alquiler periódico (mes a mes) y le envían una Notice to Vacate de 60 días, puede desocupar la propiedad antes de que finalice el plazo de 60 días. Sin embargo, deberá enviar una Notificación de Intención de Desocupar (Notice of Intention to Vacate) con una anticipación de 14 días al propietario o nuevo dueño de la propiedad.

Consulte las hojas de información **Notice to Vacate (Notificación de desalojo)** y **Eviction (Desalojo)** si necesita más datos.

Garantías

Cuando la propiedad se vende, tanto el nuevo dueño como el dueño anterior deberán notificar a la Autoridad de Garantías para Alquileres Residenciales (Residential Tenancies Bond Authority) que la propiedad ha cambiado de manos. La garantía permanecerá en poder de la Bond Authority hasta que finalice el alquiler, momento en el que el nuevo propietario puede efectuar un reclamo sobre dicha garantía o bien acordar que se le devuelva a usted. Consulte la hoja de información **Bonds** para obtener 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.