

Si desea desocupar la vivienda

Cuando no tiene un contrato de alquiler de plazo fijo

Si no tiene contrato de alquiler de plazo fijo (por ejemplo, de 12 meses) o si su contrato está por vencer, debe cursar una Notificación de Intención de Desocupar, por escrito, con 28 días de anticipación.

La Notificación de Intención de Desocupar es, simplemente, una carta dirigida al propietario indicando la fecha en que desocupará la vivienda. Esta fecha debe ser a los 28 días de la fecha en que el propietario reciba la notificación. Esto significa que si envía la notificación por correo en vez de entregarla personalmente, debe tener en cuenta 2 días hábiles más para la entrega. Guarde una copia de la notificación y utilice el correo certificado (guarde el recibo del correo) para poder probar la fecha en que la envió.

Si desea desocupar la vivienda antes de que transcurra ese plazo de 28 días, deberá informarlo al propietario y devolverle las llaves para que la vivienda se pueda volver a alquilar anticipadamente, de ser posible. Si se puede encontrar a otros inquilinos antes de que transcurran los 28 días, usted no tendrá la responsabilidad de pagar el alquiler a partir de la fecha en que se muden.

En algunas circunstancias, sólo tendrá que cursar una notificación con 14 días de anticipación indicando que desea desocupar la vivienda. Esto se aplica cuando:

- > el propietario le ha cursado una Notificación de Desalojo de 120 días (anteriormente de 90 días)
- > el propietario le ha cursado una Notificación de Desalojo de 60 días
- > usted es inquilino de vivienda pública y recibe una Notificación de Desalojo de 90 días porque ya no cumple con los requisitos de elegibilidad
- > requiere cuidados especiales o personales que no puede recibir en la propiedad alquilada
- > recibe una oferta por escrito de vivienda pública
- > se muda a alojamiento temporario para casos de crisis

Cuando tiene un contrato de alquiler de plazo fijo

Si su contrato de alquiler de plazo fijo está por vencer, puede cursar una notificación por escrito con 14 ó 28 días de anticipación (como se explica a la izquierda). Si tiene intención de desocupar la vivienda en la fecha en que vence el plazo fijado, también tiene que cursar la notificación por

escrito. Esto es así porque cuando un contrato de alquiler de plazo fijo vence, continúa automáticamente vigente como contrato periódico (es decir, mes a mes) hasta que usted o el propietario notifiquen en contrario.

La fecha que dé como último día del alquiler **no puede ser anterior al último día del plazo fijado**. Esto se aplica incluso cuando el propietario le ha cursado una Notificación de Desalojo que vence el último día del plazo fijado.

Si tiene un contrato de alquiler de plazo fijo y desea desocupar la vivienda antes de la fecha de vencimiento, probablemente deberá responsabilizarse por los costos de rescindir el contrato (ver la Hoja de información **Breaking a lease (Cómo rescindir un contrato de alquiler)** si necesita más información).

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 (Residential Tenancies Act 1997), podrá rescindir el alquiler en forma anticipada sin tener que pagar los costos habituales de rescisión del contrato. 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

➔ Existe un procedimiento independiente para solicitar reparaciones. Ver la Hoja de información Repairs (Reparaciones) si necesita más información o póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (Tenants Union) y solicite asesoramiento.

Continúa al dorso

Si el propietario no cumple con alguna de estas obligaciones, puede enviarle una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones. Esta notificación informa al propietario que debe solucionar el problema (y si corresponde, pagar compensación) dentro de los 14 días. Ver la Hoja de información **Breach of Duty Notice (Notificación de Incumplimiento de Obligaciones)** si necesita más información.

Si el propietario sigue sin solucionar el problema después de recibir una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones, puede recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) para solicitar una Orden de Cumplimiento (Compliance Order). Si el propietario no cumple con la orden del Tribunal, puede cursarle una Notificación de Intención de Desocupar de 14 días. Debe enviar la notificación por correo certificado (teniendo en cuenta 2 días más para la entrega) y guardar una copia de la notificación y del recibo del correo.

También puede cursarle al propietario una Notificación de Intención de Desocupar de 14 días si ya le ha enviado la Notificación de Incumplimiento de Obligaciones en dos ocasiones por el mismo incumplimiento, y el propietario no cumple esa obligación por tercera vez. Guarde copias de todas las Notificaciones de Incumplimiento de Obligaciones que envíe, junto con las pruebas que tenga de tales incumplimientos. Si necesita más información vea la Hoja de información **Breach of Duty Notice (Notificación de Incumplimiento de Obligaciones)**.

Vivienda no apta para ser habitada

Si la propiedad no es segura o no es apta para ser habitada, puede cursar de inmediato una Notificación de Intención de Desocupar. Si el propietario cuestiona su reclamo, usted deberá recurrir al Tribunal para solicitar una audiencia y dar pruebas de que la propiedad no era apta para habitar. Póngase en contacto con la Unión de Inquilinos y solicite asesoramiento.

Cómo efectuar el pago del último alquiler

No tiene que esperar hasta que venza el alquiler para notificar que va a desocupar la vivienda. Si desea hacerlo en la mitad del ciclo de alquiler, deberá calcular cuántos días de alquiler adeuda y pagar ese monto en concepto de último pago de alquiler. Por ejemplo, si cursa una notificación con 28 días de anticipación cuando está en la mitad del ciclo mensual de alquiler, sólo tendrá que pagar alrededor de 2 semanas de alquiler. Para calcular el monto, estime el alquiler diario (es decir, el alquiler mensual multiplicado por 12, dividido por 365), luego multiplique ese monto por la cantidad de días que permanecerá en la vivienda.

➡ Es ilegal negarse a pagar el alquiler alegando que el propietario puede usar la garantía en concepto de alquiler.

El alquiler finaliza cuando ya ha desocupado la propiedad y ha devuelto las llaves. Asegúrese de devolver las llaves el día en que se va, pues la posesión de la propiedad (y por ende la obligación de pagar el alquiler) continuará hasta que haya devuelto las llaves. Ver la Hoja de información **Ending a tenancy (Cómo finalizar un alquiler)** si necesita más información.

Si decide no desocupar la vivienda

Si desea retirar la Notificación de Intención de Desocupar, debe hacerlo por escrito y hacer que el propietario o agente la firmen. El propietario o agente puede negarse a aceptar esta revocación. Si el propietario o agente firman, es posible que usted tenga que pagar una compensación por los costos en los que pudieran haber incurrido, como el costo de publicación de avisos para encontrar nuevos inquilinos.

Si usted cursa una Notificación de Intención de Desocupar y no se va en la fecha indicada en la notificación, el propietario puede recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria para solicitar una Orden de Posesión, con la que podrá hacerlo desalojar. Póngase en contacto con la Unión de Inquilinos y solicite asesoramiento.

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