

Cómo iniciar un contrato de alquiler

Contratos de alquiler

Un contrato de alquiler (a veces llamado un “contrato de arriendo”) puede establecerse por escrito o verbalmente. Puede ser a plazo fijo (p.ej. de 6 ó 12 meses) o periódico (normalmente de mes a mes).

Los contratos a plazo fijo son más seguros porque bajo este tipo de contrato es más difícil que el propietario lo desaloje, pero le podría salir caro si usted se decide mudar antes de que concluya el plazo fijo. Vea la hoja informativa **Breaking a lease (Cómo romper un contrato de alquiler)** para más información. Sólo comprométase a un contrato a plazo fijo si está más o menos seguro que se desea quedar por el plazo entero del contrato.

➔ Asegúrese de estar satisfecho con la condición de la propiedad antes de pagar y antes de instalarse. Si el propietario ofrece o acepta reparar o mejorar la propiedad antes de que usted se mude (p.ej. instalar una estufa), asegure de que esto esté incluido en el contrato de alquiler o haga que se la promesa se haga por escrito.

Si hay un contrato de alquiler por escrito, usted deberá recibir una copia antes de firmarlo. Si es necesario, busque asesoramiento antes de firmar, especialmente si hay “condiciones adicionales” adjuntas. Le deberán otorgar una copia del contrato dentro de un plazo de 14 días luego de que lo haya firmado.

El Informe de Condiciones y otros documentos

Al comienzo del contrato de alquiler, el propietario le deberá dar:

- > la Afirmación de Derechos y Obligaciones, folleto de Consumer Affairs Victoria (Asuntos del Consumidor de Victoria)
- > si usted ha pagado una fianza, 2 copias de un Informe de Condiciones completado y firmado por el propietario o agente
- > el nombre completo del propietario, así como su dirección, número de teléfono y fax, y una declaración por escrito indicando si el agente puede o no autorizar reparaciones urgentes
- > si el agente puede autorizar reparaciones, la cantidad máxima que está autorizado a gastar, y el número de teléfono y fax del agente para reparaciones urgentes

El Informe de Condiciones podrá constituir prueba irrefutable del estado de la propiedad (ya sea por dentro y por fuera) cuando usted se instaló. El informe le podrá ayudar a defender un reclamo sobre su fianza o un reclamo de compensación por daños o costes de limpieza al final del contrato de alquiler. Asegure de anotar cualquier problema (como manchas en la alfombra) en ambas copias del informe. Si el informe no cuenta con el espacio suficiente, escriba “vea adjunto” en la sección correspondiente y adjunte una hoja adicional. Una vez completado, firme y retórnele una copia al propietario y guárdese la otra copia en un lugar seguro. Usted deberá completar, firmar y retornar el Informe de Condiciones dentro de un plazo de 3 días luego de haberse instalado.

➔ Para información sobre inspecciones y solicitudes de alquiler de propiedad, vea la hoja informativa **Applying for a private rental property (Cómo solicitar una propiedad privada para alquilar)**

Alquiler y fianza

Si su alquiler semanal es \$350 o menos, le podrán pedir que pague por adelantado un máximo de un mes de alquiler, más un máximo de un mes de alquiler como fianza. Si su alquiler se paga semanalmente, sólo le podrán pedir que pague 2 semanas de alquiler por adelantado.

Si su alquiler semanal es más de \$350, no hay un límite máximo de fianza o alquiler por adelantado.

Si el contrato de alquiler indica que la propiedad es el lugar principal de residencia del propietario y que éste planea instalarse allí una vez que concluya el contrato de alquiler, no hay un límite máximo de fianza.

Es ilegal si un agente (o cualquier otra persona incluyendo un tercero) le cobra para otorgarle por primera vez una tarjeta para el pago del alquiler o para establecer y/o usar facilidades de débito directo para pagar el alquiler. Ver la hoja informativa **Complaints about landlords and real estate agents (Quejas sobre propietarios y agentes inmobiliarios)** para más información.

Continúa al dorso...



Si usted paga su alquiler en persona, le deberán dar un recibo inmediatamente. Si utiliza otro método para pagar su alquiler y solicita un recibo cuando efectúa su pago, le deberán dar un recibo dentro de un plazo de 5 días laborales. Si no solicita un recibo en ese momento, igual podrá solicitar un listado de sus pagos de alquiler dentro de un plazo de 12 meses luego de la fecha del pago. Le deberán dar una copia de este listado dentro de un plazo de 5 días laborales luego de que lo haya solicitado.

En la mayoría de los casos, no le podrán solicitar a usted una fianza y una garantía juntas. Si esto ocurre, contacte al Tenants Union (Sindicato de Inquilinos) para asesorarse.

Cuando paga su fianza, el propietario o agente deberá cumplimentar y firmar un formulario de Presentación de Fianza y darle el formulario a usted para que lo firme. Ellos deberán presentar el formulario y su dinero de fianza al Residential Tenancies Bond Authority (Autoridad de Fianzas de Contratos de Alquiler Residencial) dentro de un plazo de 10 días laborales. La Autoridad de Fianzas le deberá enviar a usted un recibo dentro de un plazo de 15 días laborales luego de haber recibido el formulario y fianza. Ver la hoja informativa **Bonds (Fianzas)** para más información.

↻ No le podrán subir el alquiler más de una vez cada 6 meses. Ver la hoja informativa **Rent increases (Aumentos del alquiler)** para 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.