

Quando se desea ir

Quando no tiene un contrato de alquiler a plazo fijo

Deberá dar un aviso con una anticipación de por lo menos 28 días comunicándole al propietario su intención de desocupar el inmueble que alquila.

Un Aviso de Intención de Desocupar es simplemente una carta dirigida al propietario que indica la fecha que se desea mudar. Esta fecha deberá ser 28 días de la fecha en la cual el propietario reciba el aviso. Esto significa que si envía el aviso por correo en vez de entregarlo en persona, deberá incluir 2 días laborables más para que llegue al destinatario. Guarde una copia del aviso y utilice correo certificado (guarde el recibo del envío) para poder demostrar la fecha de envío.

Si se planea mudar antes que se cumplan los 28 días, le deberá decir al propietario y retornar las llaves para que el inmueble se pueda alquilar temprano si es posible. Si se logra encontrar a otros inquilinos antes que se cumplan los 12 días, usted no tendrá la obligación de pagar el alquiler desde el día en que el nuevo inquilino se instale.

En algunas circunstancias, usted sólo tendrá que dar 14 días de aviso de que planea mudarse. Este será el caso cuando:

- > El propietario le ha dado un Aviso de Desocupación de 120 días
- > El propietario le ha dado un Aviso de Desocupación de 60 días
- > Usted es un inquilino de vivienda pública y recibe un Aviso de Desocupación de 90 días porque ya no cuenta con los requisitos de elegibilidad
- > Usted necesita atención personal o especial que no puede recibir en el inmueble que alquila
- > Usted tiene una oferta por escrito de vivienda pública
- > Usted se traslada a un alojamiento de crisis temporal

Quando sí tiene un contrato de alquiler de plazo fijo

Si su contrato de arriendo a plazo fijo está por concluir, usted puede dar 14 ó 28 días de aviso por escrito (como se explicó previamente). Si se planea mudar el día en que concluye el plazo fijo, igual tendrá que otorgar un aviso por escrito. Esto es

porque cuando un contrato a plazo fijo concluye, continúa automáticamente como un contrato periódico (es decir, de mes a mes) hasta que usted o el propietario otorguen un aviso.

La fecha que usted indica como la última de su contrato de alquiler **no puede ser antes que la fecha del plazo fijo**. Esto es el caso aun si el propietario le ha otorgado un Aviso de Desocupación que vence el último día del plazo fijo.

Si usted tiene un contrato de alquiler de plazo fijo y se desea mudar antes de la fecha de vencimiento, es posible que tenga que pagar los costes de romper el contrato de alquiler. Vea la hoja informativa **Breaking a lease (Cómo romper un contrato de alquiler)** para más información.

Quando el propietario incumple

Si el propietario o agente incumple con alguna obligación bajo el *Residential Tenancies Act 1997 (Ley de Contratos de Alquiler Residencial de 1997)*, le será posible a usted concluir tempranamente su contrato de alquiler sin tener que pagar los costes habituales por romper contrato. El propietario ha incumplido una obligación si no:

- > Asegura que el inmueble está vacío y razonablemente limpia el día en que usted se debe instalar
- > Le permite "disfrutar con tranquilidad" del inmueble
- > Mantiene el inmueble en buen estado de mantenimiento
- > Le otorga cerraduras, o no le provee una llave cuando cambia la cerradura
- > Reemplaza una instalación de agua fallada con una instalación del estándar adecuado

➔ Hay un procedimiento separado para las reparaciones. Vea la hoja informativa **Repairs (Reparaciones)** para más información o contacte al Tenants Union (Sindicato de Inquilinos) para asesorarse.

Continúa al dorso...



Si el propietario incumple cualquiera de estas obligaciones, usted le puede enviar un Aviso de Incumplimiento de Deber. Este aviso le comunica al propietario que deberá arreglar el problema (y si es apropiado, pagar compensación) dentro de un plazo de 14 días. Vea la hoja informativa **Breach of Duty Notice (Aviso de Incumplimiento de Deber)** para más información.

Si el propietario sigue sin arreglar el problema luego de recibir un Aviso de Incumplimiento de Deber, usted podrá solicitarle al Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) una Orden de Acatar. Si el propietario no cumple la orden del Tribunal, usted le podrá enviar un Aviso de Intención de Desocupar de 14 días. Deberá enviar el aviso por correo certificado (añadiendo 2 días para que llegue) y guardar una copia del aviso junto con el recibo de envío.

También le puede enviar al propietario un Aviso de Intención de Desocupar de 14 días si ya le ha enviado un Aviso de Incumplimiento de Deber dos veces previamente por el mismo incumplimiento, y el propietario incumple la misma obligación una tercera vez. Guarde copias de todos los Avisos de Incumplimiento de Deber que ha enviado, como también de cualquier evidencia de los incumplimientos. Para más información vea la hoja informativa **Breach of Duty (Incumplimiento de Deber)**.

Inmueble inhabitable

Si el inmueble no es lo suficientemente seguro o no está en condiciones aceptables para ser habitable, usted puede presentar inmediatamente un Aviso de Intención de Desocupar. Asegure de contar con la evidencia suficiente para sustentar cualquier reclamo de que el inmueble no es lo suficientemente seguro o no está en condiciones aceptables para ser habitable.

Realizar el último pago de alquiler

Usted no tiene que esperar hasta que se deba pagar el alquiler para otorgar aviso de que se planea mudar. Si se desea mudar en el medio de un ciclo de alquiler, deberá calcular cuántos días de alquiler debe y pagar la cantidad como su último pago de alquiler. Por ejemplo, si da un aviso de 28 días a mediados de un ciclo mensual de alquiler, sólo tendrá que pagar 2 semanas de alquiler. Para calcular la cantidad, calcule cuánto paga de alquiler por día (su alquiler mensual multiplicado por 12 y dividido entre 365) luego multiplique esa cantidad por el número de días que estará en el inmueble.

➡ Es ilegal negarse a pagar el alquiler con la excusa que el propietario puede usar la fianza como alquiler.

Su contrato de alquiler termina cuando se muda de la propiedad y devuelve las llaves. Asegure de devolver las llaves el día en que se muda, ya que continuará poseyendo la propiedad (y por consiguiente responsable de pagar el alquiler) hasta que las devuelva. Vea la hoja informativa **Ending a tenancy (Cómo terminar un contrato de alquiler)** para más información.

Si cambia de parecer y decide no mudarse

Si desea retirar su Aviso de Intención de Desocupar, deberá hacerlo por escrito y hacer que el propietario o agente lo firmen. Ellos pueden negarse a aceptar su cambio de parecer. Si el propietario o agente firman, es posible que usted tenga que pagar compensación por cualquier gasto que ellos hayan hecho como gastos publicitarios para encontrar nuevos inquilinos.

Si usted presenta un Aviso de Intención de Desocupar y no se muda antes de la fecha que indicó en el aviso, el propietario puede solicitarle al Victorian Civil and Administrative Tribunal una Orden de Posesión, que puede llevar a que lo desalojen. Contacte al Tenants Union para asesorarse.

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