

Cómo rescindir un contrato de alquiler

Si tiene un contrato de alquiler de plazo fijo(a menudo denominado "lease" o locación) , y desea desocupar la vivienda antes de que finalice el plazo fijado, podrá rescindir el contrato de una de las siguientes maneras: Es necesario tener cuidado ya que algunos métodos de rescindir el contrato pueden implicar costos.

Por consentimiento mutuo

Todo contrato de alquiler se puede rescindir por "mutuo acuerdo" entre el propietario y el inquilino. Recomendamos sobremanera que el acuerdo se establezca por escrito, y que allí conste que no será responsable por ningún costo adicional que surja de la rescisión. El acuerdo lo deben firmar usted y el propietario o agente. Recuerde guardar una copia.

Cuando el propietario no cumple

Si el propietario o agente no cumplen con alguno de los 'deberes' establecidos en la *Residential Tenancies Act 1997 (Ley de Alquiler Residencial de 1997)*, podrá rescindir el alquiler en forma anticipada. Esto se aplica si el propietario:

- > no se ha asegurado de que la propiedad estuviera desocupada y razonablemente limpia a la fecha establecida para que usted se mudara
- > no le permite el derecho al 'uso y goce pacífico' de la propiedad
- > no mantiene la propiedad en buenas condiciones
- > no le da cerraduras para puertas y ventanas externas ni le entrega la llave cuando cambia una cerradura
- > no reemplaza un artefacto (calentador) de agua defectuoso por otro de clase A

Existen ciertos pasos a seguir si desea dar por terminado el alquiler en forma anticipada en cualquiera de los casos arriba mencionados de incumplimiento de deberes por parte del propietario.

1. El primer paso es enviar al propietario una Breach of Duty Notice (Notificación de incumplimiento de obligaciones) para informarle que debe reparar el problema (y si corresponde, pagarle una compensación) dentro de los 14 días.
2. Si el propietario no lo hiciera, usted puede solicitar al Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) una Compliance Order (Orden de cumplimiento).
3. Si el propietario no cumple con la Compliance Order, podrá enviarle una 14-day Notice of Intention to Vacate (Notificación de intención de dejar la propiedad de 14 días).

4. También podrá enviar al propietario una Notificación de intención de dejar la propiedad en 14 días si le ha enviado una Breach of Duty Notice (Notificación de incumplimiento de obligaciones) dos veces anteriormente por el mismo incumplimiento y el propietario vuelve a incumplir por tercera vez.

Si necesita más información, póngase en contacto con la Tenants Union (Unión de Inquilinos) o vea las Hojas de información **When you want to leave (Cuando desea desocupar la vivienda)** y **Giving your landlord a Breach of Duty Notice (Cómo dar al propietario una Notificación de incumplimiento de obligaciones)**.

Cesión

En lugar de rescindir el contrato de alquiler, puede parecer más fácil entregarlo o 'cederlo' a otro inquilino. Esto no siempre es una opción sencilla ya que deberá obtener el consentimiento del propietario, actualizar el contrato de alquiler y organizar la transferencia del depósito de garantía para que no se lo responsabilice a usted por el otro inquilino. Asimismo, el propietario puede cobrarle un costo razonable por la preparación de una cesión por escrito pero no podrá cobrarle por la confección de un nuevo contrato de alquiler con los nuevos inquilinos. Ver la Hoja de información **Assignment and sub-letting (Cesión y sub-locación)** si necesita más información.

Dificultades financieras

Si quedarse en la propiedad hasta que finalice el plazo fijado pudiera ocasionarle serias dificultades, puede recurrir al Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) para solicitar que se reduzca el plazo del alquiler y permitirle dar por terminado el alquiler. Deberá pedir al Tribunal que trate el caso lo antes posible. Debe seguir pagando el alquiler en la forma habitual, hasta que haya tenido lugar la audiencia. Si planea reclamar que tiene dificultades, debe hacerlo antes de mudarse y dejar la propiedad.

Para reclamar que tiene dificultades, deberá probar ante el Tribunal que:

- > se ha producido un cambio inesperado en sus circunstancias (por ejemplo, que ha perdido el trabajo) y que sufrirá serias dificultades (privaciones) si el alquiler continúa
- > las dificultades que usted sufrirá si el alquiler no se rescinde serán mayores que las del propietario si el alquiler se rescinde.

Continúa al dorso...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Tal vez tenga que pagar una compensación si rescinde el alquiler en forma anticipada por dificultades financieras. Ver la sección 'Costos' a continuación.

Dificultades financieras y violencia familiar

Si usted es una 'persona protegida' dentro de una orden de intervención por violencia familiar y necesita mudarse de la propiedad para su propia protección o la de sus hijos, puede recurrir al Tribunal para solicitar que se reduzca el alquiler de plazo fijo y permitirle dar por terminado el alquiler por motivos de dificultades financieras.

Si usted es excluido de una propiedad de alquiler debido a una orden por violencia familiar, también tiene derecho a recurrir al Tribunal para solicitar que se reduzca el alquiler de plazo fijo y permitirle dar por terminado el alquiler por motivos de dificultades financieras.

Abandono de la posesión

Si ninguno de los métodos anteriores para rescindir el contrato son posibles para usted, puede terminar anticipadamente el alquiler a plazo fijo abandonando la posesión de la propiedad. Esto por lo general se hace dando al propietario notificación de que usted va a dejar la propiedad (por ej. Notice of Intention to Vacate) y entregando las llaves al mudarse.

Costos

Rescindir un contrato de alquiler por motivos de dificultades financieras o por abandono de la posesión puede ser costoso. El propietario puede reclamar una compensación por los costos razonables que tendrá que pagar como consecuencia de su rescisión del contrato.

Es posible que usted deba hacerse cargo de los siguientes costos:

- > un arancel de re-alquiler (reletting fee) (generalmente, el costo de una o dos semanas de alquiler). Esto se basa en el arancel cobrado por el agente al propietario, por lo que es una buena idea pedir una copia de la factura
- > los costos razonables de publicación de avisos
- > el pago del alquiler hasta que se muden nuevos inquilinos o hasta que finalice el plazo fijo (lo que ocurra en primer lugar)

➡ Lo que el propietario o agente quizá no le digan es que sólo deberá pagar el arancel de re-alquiler en forma prorrateada, es decir que sólo tendrá que cubrir el arancel correspondiente al plazo que falta para la finalización del contrato. Por ejemplo, si usted desocupa cuando faltan 5 meses para que finalice el contrato de alquiler de 12 meses, sólo queda alrededor de un 40% del plazo fijado, por lo que sólo deberá pagar alrededor del 40% del arancel de re-alquiler.

Gestión de los costos

Si desea rescindir el alquiler en forma anticipada, deberá cursar notificación por escrito con la mayor anticipación posible (guarde una copia de la carta). Es una buena idea indicar la fecha exacta en que desocupará la vivienda y aclarar que desea que el propietario o agente encuentren un nuevo inquilino. El propietario debe tomar todas las medidas que sean razonables para encontrar un nuevo inquilino lo antes posible. Cuanto más pueda hacer para ayudar a encontrar un nuevo inquilino (por ejemplo, poner la propiedad a disposición para que la inspeccionen, o publicar usted mismo el aviso), posiblemente, menos deberá pagar.

➡ Deberá pagar el alquiler sólo hasta la fecha en que desocupe la propiedad. Una vez que se hayan mudado los nuevos inquilinos, podrá pagar al propietario la compensación por la pérdida de ingresos por alquiler.

Debe cerciorarse de que, después de que usted haya cursado la notificación, el propietario o el agente estén tratando de alquilar nuevamente la propiedad y de confirmar la fecha en que se mudarán los nuevos inquilinos. El propietario tiene la obligación de mantener al mínimo las pérdidas, así que si actúa de modo tal que hace difícil encontrar un nuevo inquilino (por ejemplo, aumentando el alquiler), o si no se preocupa por encontrar un nuevo inquilino, usted podrá argüir que no tiene por qué pagar el monto total de compensación.

➡ Consulte la sección Propiedades en Alquiler de los periódicos más importantes y los Listados de Alquiler que pone a disposición el agente. Si tiene acceso a Internet, también puede consultar el sitio del agente.

Si la propiedad no ha sido publicada o es publicada con un alquiler más alto, guarde esto como prueba de que el propietario no ha tratado de mantener las pérdidas al mínimo.

Si considera que los costos que el propietario reclama no son razonables, no acepte pagarlos. El propietario tendrá que recurrir entonces al Victorian Civil and Administrative Tribunal para solicitar una compensación. El propietario debe notificarlo del reclamo y usted tendrá la posibilidad de presentar su versión de la historia ante el Tribunal. Ver las Hojas de información **Defending a compensation claim (Cómo defender un reclamo de compensación)** y **Bonds (Garantías)** si necesita 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.