

# El propietario vende la propiedad

Un propietario puede vender su propiedad durante su contrato de alquiler, incluso si usted tiene un contrato de alquiler de plazo fijo. El propietario o el agente del propietario tienen que cumplir con la ley de contratos de alquiler cuando van a vender.

## Mostrar la propiedad e inspecciones

Si le dan el debido aviso, el propietario tiene derecho a mostrarle la propiedad a los posibles compradores y el inquilino tiene el deber de permitirles la entrada. Sin embargo, el propietario también debe asegurarse de que protege el derecho del inquilino al "goce pacífico" de la propiedad alquilada cuando se lleven a cabo dichas visitas.

El propietario puede entrar a la propiedad si usted acepta, siempre y cuando usted lo haya aceptado 7 días antes de la fecha del ingreso. Si usted acepta, es mejor que lo haga por escrito, aunque sea por medio de un mensaje de texto o un correo electrónico.

Cuando el propietario o el agente quieren entrar a su vivienda y usted no lo ha aceptado, deberán:

- > dar aviso por escrito con 24 horas de anticipación en el que se indique el motivo de la visita a la propiedad
- > enviarle el aviso por correo o entregárselo en persona entre las 8am y las 6pm
- > asistir a su domicilio sólo entre las 8am y las 6pm y no en días festivos (excepto que en los 7 días previos usted lo hubiera aceptado)
- > permanecer sólo el tiempo necesario

El motivo tiene que ser uno de los motivos en virtud de la ley de contratos de alquiler. Por ejemplo, si el propietario está vendiendo, el motivo del ingreso a la propiedad puede ser para realizar una valoración o mostrarle la propiedad a los posibles compradores.

➡ Si el aviso se envía por correo ordinario, deben permitir un día hábil para su entrega. Si el aviso se envía por correo certificado, deben permitir dos días hábiles para su entrega.

Si el propietario le da el debido aviso, se le está permitido ingresar a la propiedad con cualquier otra persona necesaria en relación con el motivo de su ingreso (como un agente inmobiliario, tasador o posible comprador) si usted está o no de acuerdo y si usted va a estar o no en casa a esa hora.

Si usted no ha recibido el debido aviso, no tiene obligación de dejarlos entrar, ni a ellos ni a los posibles compradores.

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

Esta información se deberá usar sólo como guía y no deberá reemplazar el asesoramiento profesional legal.

Tenants Union of Victoria Ltd ACN 081 348 227 July 2013 www.tuv.org.au

## Publicidad

Como parte del proceso de mostrar la propiedad a posibles compradores, los agentes generalmente desean tener fotografías del interior de la vivienda para colocarlas en el cartel de venta y para hacer publicidad en Internet.

El propietario no tiene el derecho de ingresar a la propiedad para tomar fotografías de la vivienda con fines publicitarios y usted no tiene la obligación de dejarlo entrar por ese motivo. Si el propietario desea tomar fotos para hacer publicidad para la venta usted debe tratar de negociar un acuerdo sobre qué será fotografiado y cómo se usarán las fotografías. Usted puede pedir que el fotógrafo venga acompañado del propietario o del agente inmobiliario. Ver la hoja informativa **Privacy (Privacidad)** para obtener más información.

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

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

## Cómo negociar un acuerdo

Es posible llegar a un acuerdo con el propietario o el agente sobre cuándo y cuántas veces se requiera ingresar a su propiedad alquilada. 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 subasta de la propiedad o hasta una fecha acordada
- > que el inquilino pague un importe de alquiler menor al habitual como compensación por los inconvenientes causados por las inspecciones.

*Continúa al dorso...*

## Ingreso irrazonable o ilegal

Si usted cree que el propietario o su agente están ejerciendo su derecho a ingresar a la propiedad de un manera irrazonable, entonces puede solicitarle a VCAT que emita una orden de restricción para tratar de minimizar la interrupción de su goce pacífico de la propiedad alquilada. Si el propietario o su agente no le dan suficiente aviso o vienen a la propiedad con demasiada frecuencia, esto puede ser considerado irrazonable. Ver la hoja informativa **Privacy (Privacidad)** para obtener más información.

Si el propietario incumple su deber de tomar medidas razonables para asegurar que usted tenga el goce pacífico de la propiedad, usted podría reclamar una compensación. El propietario podría estar incumpliendo su deber si él o su agente no le dan el debido aviso para entrar a la propiedad o ejercen su derecho de ingreso de manera irrazonable. Usted también podría reclamar una compensación si sus bienes son robados o dañados durante una inspección. Ver la hoja informativa **Claiming compensation (Cómo reclamar compensación)** para más información sobre cómo reclamar una compensación.

Si usted cree que el propietario está siendo irrazonable tendrá que reunir pruebas sobre lo que está sucediendo. Por ejemplo, lleve un diario sobre las actividades del propietario como el número de veces que le muestran la propiedad a gente y cuánto tiempo se quedan cada vez.

➔ 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 esté más atractiva para los posibles compradores. Si esto es lo que desea el propietario, le corresponde a él ocuparse de ello. Su obligación en virtud del *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. Su contrato de alquiler se mantiene vigente y debe ser terminado de la manera adecuada.

Si usted posee un contrato de alquiler de plazo fijo vigente, no se le puede pedir que desocupe la propiedad antes del vencimiento del plazo fijo. Si la propiedad se vende mientras usted vive allí, el nuevo propietario adquiere la propiedad sujeta al contrato de alquiler y asume los derechos y responsabilidades del propietario anterior. Esto significa que los términos y condiciones existentes de su contrato siguen siendo aplicables (incluso el importe del alquiler que paga, cómo y cuándo lo paga y la fecha de vencimiento del plazo fijo).

Si el propietario desea que usted desocupe la propiedad, deberá enviarle un Notice to Vacate (Aviso de Desocupación) de 60 días que indique el motivo (p.ej., que la propiedad está a punto de ser vendida o que ya lo ha sido en condición de "desocupada"). El propietario deberá entregarle el aviso 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 presentarle un Notice to Vacate dentro de los 14 días contados a partir del momento en el que se cumpla la última de esas condiciones (si usted posee un contrato de alquiler de plazo fijo, el último día del aviso no podrá tener lugar antes de la fecha de vencimiento del plazo fijo).

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 su 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 que sea 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 informativa **Breaking a lease (Cómo rescindir un contrato de alquiler)**.

Si posee un contrato de alquiler periódico (de mes a mes) y le envían un Notice to Vacate de 60 días, puede desocupar la propiedad antes de que finalice el plazo de 60 días. Sin embargo, deberá enviar un Notice of Intention to Vacate (Aviso de Intención de Desocupación) con una anticipación de 14 días al propietario o al nuevo dueño de la propiedad. Ver las hojas informativas **Notice to Vacate (Aviso de Desocupación)** y **Eviction (Desalojo)** para mayor información.

## Fianzas

Cuando la propiedad se vende, tanto el nuevo dueño como el dueño anterior deberán notificar a la Residential Tenancies Bond Authority (RTBA, Autoridad de Fianzas de Contratos de Alquiler Residencial) que la propiedad ha cambiado de manos. La fianza permanecerá en poder de la Autoridad de Fianzas hasta que finalice el alquiler, momento en el que el nuevo propietario puede efectuar un reclamo sobre dicha fianza o bien acordar que se la devuelvan a usted. Ver la hoja informativa **Bonds (Fianzas)** para obtener más información.

Para obtener más información llame al Tenants Union Advice Line al ☎ (03) 9416 2577.