

Cesión y sublocación

Cesión

La cesión tiene lugar cuando un inquilino transfiere a otra persona la totalidad de su derecho sobre la propiedad que alquila. Por ejemplo, si un inquilino firmase un contrato de alquiler (locación) a 12 meses pero decidiera irse luego de transcurridos 6 meses, podría conseguir que otra persona se mudara en su lugar y se hiciera cargo del contrato. El nuevo inquilino ocuparía el lugar del inquilino original, ya que pagaría el alquiler directamente al propietario, y tendría todos los derechos y responsabilidades del inquilino original.

Antes de ceder el derecho que le otorga el contrato, **debe** obtener el consentimiento del propietario (vea 'Your right to assign or sub-let' ('Su derecho a ceder o subalquilar') al dorso de esta Hoja de información).

Antes de desocupar la vivienda, pida al propietario o al agente que retire su nombre del contrato de alquiler e incluya el nombre del nuevo inquilino. También debe pedirle que inspeccione la propiedad. El propietario o el agente no están obligados a hacer ninguna de estas cosas pero vale la pena pedirlos para que no lo responsabilicen por ningún daño o pérdida financiera ocasionada por el nuevo inquilino. Lo mismo se aplica si usted es el nuevo inquilino, para evitar así que lo responsabilicen por el daño o pérdida financiera ocasionada por el inquilino original.

Cesión y garantía

Si cede el derecho que le otorga un contrato de alquiler y su nombre aparece en la garantía, tanto usted como el nuevo inquilino deben notificar a la Autoridad de Garantías para Alquileres Residenciales (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) completando un formulario de Transferencia de Inquilino (Tenant Transfer form) (que se puede obtener en la Unión de Inquilinos (Tenants Union) o en la oficina de Asuntos del Consumidor de Victoria (Consumer Affairs Victoria)). Consulte la Hoja de información sobre **Bonds (Garantías)** para obtener más información.

➔ Recuerde que el nuevo inquilino debe darle el dinero de su garantía o de la parte correspondiente de su garantía antes de que usted firme y se presente el Tenant Transfer form.

Sublocación

Se denomina sublocación al acto por el cual un inquilino transfiere a otra persona una parte (pero no la totalidad) del derecho que le otorga un contrato de alquiler. El primer inquilino se denomina inquilino principal y el segundo se denomina sub-inquilino. El acuerdo que celebran entre sí se denomina sublocación.

Si desea dar en sublocación la propiedad que alquila, primero debe obtener el consentimiento por escrito

del propietario (ver 'Your right to assign or sub-let' ('Su derecho a ceder o subalquilar') al dorso de esta Hoja de información.) Si está pensando en ser sub-inquilino, pida al inquilino principal que le muestre el consentimiento por escrito del propietario.

Se puede subalquilar una parte o la totalidad de la propiedad. El plazo del acuerdo entre el sub-inquilino y el inquilino principal no puede ser mayor que el plazo del contrato de alquiler entre el inquilino principal y el propietario. El inquilino principal puede o no vivir en la propiedad al mismo tiempo que el sub-inquilino. Si el inquilino principal vive en la propiedad, para que la sublocación sea válida debe estar muy claro que el sub-inquilino tiene la 'posesión exclusiva' de al menos una parte de la propiedad (ver 'Sub-tenant or licensee?' ('¿Sub-inquilino o Persona Autorizada?') al dorso de esta Hoja de información).

Estos son algunos ejemplos de una situación de sublocación:

- > cuando el inquilino principal, que está alquilando una propiedad al propietario según un contrato de alquiler por un plazo fijo o periódico, da en alquiler una o más habitaciones a otra persona para su 'posesión exclusiva'
- > cuando el inquilino principal, que tiene un contrato de alquiler a 12 meses, da la vivienda en alquiler a otra persona por 2 meses en los que estará de viaje en el exterior

Se considera que el inquilino principal ha celebrado otro contrato de alquiler con el sub-inquilino, a la vez que sigue manteniendo su contrato original con el propietario.

La relación entre el inquilino principal y el sub-inquilino es la misma que entre un propietario y un inquilino, y corresponden todos los mismos derechos y responsabilidades. Por ejemplo, el sub-inquilino debe informar al inquilino principal sobre las reparaciones que sea necesario realizar en la propiedad, y podría efectuar un reclamo de compensación contra el inquilino principal si no se realizaran tales reparaciones y, como consecuencia, el sub-inquilino sufiera una pérdida financiera.

¿Sub-inquilino o Persona Autorizada?

Hablando en términos legales, para ser inquilino se debe tener la 'posesión exclusiva' de la totalidad o una parte de la propiedad en alquiler. Esto significa que si se muda a una vivienda existente, podría ser considerado simplemente una Persona Autorizada (licensee), sin derechos de locación. Si comparte una casa con el propietario, *se presume* que usted es una Persona Autorizada.

Continúa al dorso



➔ Si alquila una habitación y la puerta tiene cerradura, se puede considerar que usted es un inquilino, lo que significa que sin duda tiene derechos de locación. Si la habitación tiene cocina y baño propios (por ejemplo, un bungalow, o una habitación con entrada por separado) es más probable que sea considerado un inquilino. Si se produce una controversia deberá recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) para que decida si usted es un inquilino o una Persona Autorizada.

Toda Persona Autorizada podrá presentar su reclamo en virtud de la *Ley de Lealtad Comercial de 1999 (Fair Trading Act 1999)* incluyéndolo en el Listado de Reclamos Civiles (Civil Claims List) del Tribunal, pero debe tener en cuenta que no goza de los mismos derechos que tienen los inquilinos en virtud de la *Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*.

Su derecho a ceder o subalquilar

No se puede ceder o subalquilar sin el consentimiento por escrito del propietario. Sin embargo, el propietario no puede denegar su consentimiento injustamente. Si lo hace, usted puede recurrir al Tribunal y solicitar una orden que indique que no es necesario el consentimiento del propietario. Póngase en contacto con la Tenants Union para obtener más información.

Un propietario o un agente no puede cobrar una comisión por dar el consentimiento a una cesión o sublocación. Sin embargo, puede cobrar una comisión por preparar un contrato escrito de cesión de alquiler. Para obtener más información, póngase en contacto con la Tenants Union.

Si realiza una cesión o sublocación sin consentimiento, el propietario puede enviarle una Notificación de Desalojo de 14 días y recurrir al Tribunal para hacerlo desalojar. Si recibe una Notificación de Desalojo, debe ponerse en contacto con la Tenants Union y solicitar asesoramiento.

➔ En algunas situaciones puede ser mejor rescindir el alquiler en vez de cederlo o subalquilarlo. Para obtener más información vea las Hojas de información sobre ***Breaking a lease (Cómo rescindir un contrato de alquiler)*** o ***When you want to leave (Cuando desea desocupar la vivienda)***, o póngase en contacto con la Tenants Union y solicite asesoramiento.

¿Sub-inquilino o co-inquilino?

El simple hecho de que una persona esté compartiendo parte de una casa o apartamento con otra persona no significa necesariamente que haya subalquilado. Con frecuencia existe confusión con respecto a si un inquilino es sub-inquilino o co-inquilino.

Los co-inquilinos son parte de un único contrato de alquiler o locación, con iguales derechos y un mismo propietario. Por otro lado, las circunstancias que se mencionan a continuación indican situaciones de sublocación:

- > un inquilino firmó el contrato de alquiler con el propietario y el otro no
- > un inquilino se mudó antes que el otro y el último inquilino le pagó la garantía al primero
- > un inquilino le cobra la renta al otro y le paga al propietario
- > un inquilino se encarga del trato con el propietario (por ejemplo, pedidos de reparaciones, envío de notificaciones, etc.).

Ninguna de estas circunstancias por sí sola es prueba de que existe un acuerdo de sublocación, ya que la situación legal depende de los hechos de cada caso en particular. Si bien no siempre está claro en qué casos existe un acuerdo de sublocación, la diferencia entre sublocación y alquiler conjunto puede ser importante si surge una controversia entre usted y otro inquilino.

Las controversias entre el inquilino principal y el sub-inquilino se pueden presentar ante el Victorian Civil and Administrative Tribunal, y en ese caso la ley aplicable es la *Residential Tenancies Act 1997*. Sin embargo, el Tribunal no se ocupa de controversias entre co-inquilinos (ver a continuación).

Cómo obtener asesoramiento sobre alquiler conjunto

La Tenants Union no brinda asesoramiento sobre controversias entre co-inquilinos. Sin embargo, sí damos información para co-inquilinos en nuestras Hojas de información sobre ***Shared Households (Viviendas compartidas)*** y ***Keeping the Mates in Housemates (No olvide "compartir" si vive en una casa compartida)***.

Una forma de resolver una controversia entre co-inquilinos es a través del Centro de Resolución de Controversias (Dispute Settlement Centre) llamando al ☎ (03) 9603 8370 o ☎ 1800 658 528 (llamada gratuita), lo que implica que las dos partes de la controversia deben estar de acuerdo en ir a una mediación.

Si necesita asesoramiento legal puede ponerse en contacto con la Federación de Centros Legales Comunitarios (Federation of Community Legal Centres) llamando al ☎ (03) 9652 1500 y lo derivarán a un centro legal de su zona. Los Centros Legales Comunitarios (Community Legal Centres) brindan asesoramiento legal gratuito a los clientes que reúnen los requisitos (de todos modos, no todos los centros legales pueden asesorar sobre cuestiones relacionadas con inquilinos).

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