

Cómo finalizar un alquiler

Esta hoja de información explica cómo proceder al irse de una propiedad alquilada. Consulte las hojas de información **Breaking a lease (Cómo rescindir un contrato de alquiler)** y **When you want to leave (Cuando desea desocupar la vivienda)** para obtener más información sobre cómo y cuándo puede presentar una notificación para dar por terminado el alquiler.

En qué momento finaliza el alquiler

El alquiler termina una vez que desocupa la propiedad y entrega las llaves. Asegúrese de entregar las llaves lo antes posible, ya que mientras las tenga, puede considerarse que tiene la posesión de la propiedad (y le corresponderá pagar el alquiler).

Si ha enviado una notificación al propietario para avisarle que piensa desocupar la propiedad (consulte la hoja de información **When you want to leave (Cuando desea desocupar la vivienda)** si necesita saber más), puede retirarse antes de que finalice el plazo de la notificación. Sin embargo, le corresponderá pagar el alquiler hasta que termine el período de la notificación, a menos que el propietario encuentre nuevos inquilinos antes de que finalice ese plazo.

Estado de la propiedad

Cuando desocupa una propiedad, debe dejarla en un estado de limpieza razonable. Ello no implica necesariamente que deba hacer limpiar las alfombras con vapor, si bien los propietarios y los agentes insisten en que así sea. Lo que se entienda por "limpieza razonable" dependerá del tiempo que usted vivió en la propiedad y del estado en el que se encontraba cuando comenzó a alquilarla.

No obstante, si Ud. instaló artefactos o accesorios (como ganchos para colgar cuadros) o hizo alguna modificación en la propiedad, tendrá que retirar lo que instaló y volver la propiedad a su estado original. De lo contrario, el propietario podrá efectuar un reclamo sobre el depósito en garantía o pedir una compensación por el costo de restaurar la propiedad.

De ser posible, tome fotografías de la propiedad después de haberla limpiado. Si contrató un servicio de limpieza a vapor para las alfombras o alquiló el equipo para hacerlo Ud. mismo, no olvide conservar los recibos. Por otra parte, también es aconsejable que un familiar o amigo revise la propiedad de manera que, si es necesario, pueda dar testimonio del estado en el que se encontraba cuando la desocupó.

Lo ideal sería organizar una inspección conjunta con el propietario o el agente en el momento en que Ud. deja la propiedad. Sin embargo, ni el propietario ni el agente tienen la obligación de hacerlo, de manera que no puede insistirles en este punto.

Cómo recuperar la garantía

Al terminar el alquiler, el propietario o agente y usted pueden decidir qué se hará con el importe de la garantía. Pueden acordar que usted recupere el importe total de la garantía, o el propietario reciba la totalidad o parte de la garantía como pago del alquiler.

Cuando lleguen a un acuerdo, tanto usted como el propietario o agente deberán firmar un Formulario de Recuperación de la Garantía (Bond Claim form), que el propietario o el agente enviarán a la Autoridad de Garantías para Alquileres Residenciales (Residential Tenancies Bond Authority). Dicha Autoridad reintegrará luego la garantía según lo que indique el formulario. La garantía se deposita directamente en la cuenta bancaria que Ud. haya designado en el formulario (por lo general, el día hábil siguiente a la fecha en la que se recibió el formulario).

Si la Oficina de Vivienda (Office of Housing) fue quien pagó la garantía por usted, entonces no podrá acordar pagarle al propietario el alquiler con la totalidad o parte de ella. Si el propietario desea efectuar un reclamo sobre su garantía, deberá recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) y designar al Director de Vivienda (Director of Housing) como parte de su solicitud.

➡ A fin de evitar que el propietario o el agente hagan un reclamo fraudulento sobre el dinero de su depósito de garantía, nunca firme un Bond Claim form en blanco ni deje en blanco ningún espacio que contenga el signo \$ (incluso la sección 'Importe total pagadero al Propietario o Agente, según corresponda' ('Total amount payable to Landlord/ Agent if applicable')).

Si usted y el propietario o agente no llegan a un acuerdo, el propietario o agente deberán recurrir al Tribunal dentro de los 10 días hábiles contados a partir del final del alquiler. El propietario no puede reclamar dinero de la garantía sin su consentimiento o sin una orden del Tribunal.

Si ya ha desocupado la propiedad pero no ha recuperado el importe de la garantía, deberá recurrir al Tribunal lo antes posible. Solicitar la devolución de la garantía no tiene ningún costo. Para obtener más datos, consulte la hoja de información **Bonds (Garantías)**.

➡ Es ilegal negarse a pagar el alquiler alegando que el propietario puede usar la garantía en concepto de pago del alquiler.

Continúa al dorso

Cómo conseguir referencias

Si se muda a otra propiedad de alquiler es muy probable que le pidan el nombre del propietario o agente al que le alquilaba antes la vivienda para que puedan ponerse en contacto con ellos y pedirles referencias suyas. Puede solicitar una referencia escrita al terminar un alquiler, pero es probable que, de todos modos, se pongan en contacto con el propietario o agente de su alquiler anterior.

Servicios y correo

Antes de dejar la propiedad, deberá solicitar la desconexión del gas, la electricidad, el agua y el teléfono para el día que desocupe la vivienda, y la conexión de tales servicios en su próxima vivienda. Por otra parte, recuerde que debe pedir el reenvío del correo, para lo que deberá llenar un formulario en cualquier oficina postal (este servicio no es gratuito). Tenga presente que necesitará tener alguna identificación para probar que usted es la persona a la que se le está reenviando el correo. Consulte la hoja de información

Utilities (Servicios).

Deberá dejarle un domicilio de reenvío al propietario. No es necesario que sea el domicilio de su nueva vivienda; puede ser una casilla de correo o el domicilio de algún familiar o amigo. Si no suministra un domicilio para reenvíos, no recibirá las notificaciones que pueda enviarle el propietario o el Tribunal si intentan reclamar la garantía o efectuar un reclamo de compensación en su contra, por lo que el Tribunal podría emitir una orden en su contra sin que usted se enterara.

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