

Viviendas compartidas

No todos los acuerdos de viviendas compartidas son iguales. Cuando usted comparte una casa o un apartamento con otras personas, puede ser en virtud de: un acuerdo de alquiler compartido en el cual todos los inquilinos tienen los mismos derechos; que un inquilino esté subalquilando a otro inquilino; o bien, un convenio de autorización sin gozar de ningún derecho de locación.

Cuando comparte con otros inquilinos pueden surgir problemas, en especial si se muda a una 'casa compartida' ya establecida. Puede haber dudas sobre su situación legal, y la *Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 1997)* no cubre los derechos y responsabilidades de los co-inquilinos entre sí, ni tampoco regula los convenios de autorización.

Alquiler compartido

El alquiler compartido es el tipo de acuerdo más común para viviendas compartidas. Un alquiler compartido se crea cuando en el contrato de alquiler (locación) se menciona a dos o más inquilinos.

Los co-inquilinos que se mencionan en un contrato de alquiler son 'solidariamente responsables' en virtud de dicho contrato. Esto significa que si el propietario sufre una pérdida o daño, podrá iniciar acción judicial por el monto total del reclamo, ya sea contra cualquiera de los co-inquilinos o contra todos ellos.

Un alquiler compartido no termina hasta que todos los co-inquilinos desocupan la vivienda y devuelven las llaves. Si usted desocupa la vivienda compartida (por ejemplo, una casa compartida) antes de que se venza el plazo de alquiler y su nombre continúa en el contrato, se lo podrá responsabilizar por las pérdidas o daños que ocurran después de que se haya ido.

Los nombres en el contrato

Si usted es co-inquilino, debe asegurarse de que en el contrato aparezcan los nombres de todos los inquilinos, o de que se haya informado al propietario o agente, por escrito, de los cambios producidos desde la fecha en que originariamente se firmó el contrato. Es buena idea guardar una copia de la correspondencia que mantenga con el propietario o agente ya que podrá necesitarla más adelante como prueba.

Si un inquilino se va y lo reemplaza otro, debe pedir que en el contrato se retire el nombre del inquilino que se va y se lo reemplace por el nombre del nuevo inquilino.

➔ Puede pedir al propietario o agente que inspeccione la propiedad y complete un nuevo Informe del estado de la vivienda (Condition Report) pero no tiene obligación de hacerlo. Si prefiere no hacerlo, es buena idea sacar fotos que muestren el estado de la vivienda para usarlas como prueba en caso de que sea necesario.

También se debe completar un formulario de Transferencia de Depósito del Inquilino (Bond Tenant Transfer) en esa ocasión. Los formularios de Tenant Transfer se pueden obtener en la Autoridad de Garantías para Alquileres Residenciales (Residential Tenancies Bond Authority), en las agencias inmobiliarias o en la Unión de Inquilinos (Tenants Union).

Alquileres y cuentas

Será necesario crear un sistema de pago de alquileres y cuentas. A veces una de las personas de una vivienda compartida se toma la responsabilidad de pagar el alquiler o las cuentas. Pueden surgir problemas cuando esa persona no realiza un pago o cuando alguna de las personas no paga su parte. Si usted pagó su parte del alquiler pero otra persona no lo hizo, el propietario puede iniciar una acción legal para desalojarlos a todos si se produce una mora de más de 14 días en el pago del alquiler: el propietario no iniciará acciones sólo contra la persona que no pagó.

Desocupar una vivienda compartida

Debe llegar a un acuerdo acerca de con cuánta anticipación se debe enviar la notificación si alguien desea irse o se le pide que desocupe la vivienda. Una vez más, la *Residential Tenancies Act 1997* no cubre a los co-inquilinos en estas situaciones. Si el nombre de un inquilino aparece en un contrato de alquiler, aun cuando no viva más en la propiedad, ese inquilino continuará siendo responsable en virtud de ese contrato, hasta que termine el contrato y todos se vayan o hasta que se celebre un nuevo contrato. Este es uno de los aspectos más difíciles de compartir una vivienda y los inquilinos deben ponerse de acuerdo sobre cómo tratar estas cuestiones en el momento en que se inicia el alquiler.

Continúa al dorso

Sublocación

Sublocación es cuando un inquilino (denominado 'inquilino principal') transfiere a otra persona una parte (pero no la totalidad) de un contrato de alquiler. Se puede subalquilar una habitación, o se puede subalquilar toda una propiedad por un período determinado que sea menor que el plazo del contrato del inquilino principal.

Los acuerdos de sublocación están amparados por la *Residential Tenancies Act 1997*: el inquilino principal pasa a ser el propietario; el sub-inquilino es el inquilino. Al inquilino principal se lo puede responsabilizar por cualquier pérdida que sufra el propietario de la vivienda debido a las acciones del sub-inquilino. Al mismo tiempo, el inquilino principal tiene las mismas responsabilidades hacia el sub-inquilino que las que tiene un propietario.

A continuación se mencionan algunos factores que *podrían* indicar que existe sublocación y no alquiler compartido:

- > el sub-inquilino tiene la 'posesión exclusiva' de una habitación o de una parte de la propiedad
- > los recibos de alquiler y/o de la garantía están a nombre de un único inquilino
- > un inquilino cobra el alquiler al otro (o a los otros) y lo paga al propietario
- > un inquilino es responsable de tratar con el propietario
- > un inquilino se mudó antes que el otro y el último inquilino le pagó la garantía al primer inquilino
- > un inquilino firmó un contrato con el dueño de la propiedad o el agente y el otro no.

Un inquilino no debe subalquilar la totalidad, o una parte, de la vivienda alquilada sin el consentimiento por escrito del propietario. Sin dicho consentimiento por escrito, la sublocación no es válida. Sin embargo, el propietario no debe denegar el consentimiento injustamente. Si cree que el propietario no está actuando de manera razonable, el inquilino puede recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) y procurar una orden que indique que se puede subalquilar la propiedad. Ver la Hoja de información sobre **Assignment & sub-letting (Cesión y sublocación)** para obtener más información.

Autorización

Hablando en términos legales, para ser inquilino se debe tener la 'posesión exclusiva' de la totalidad o una parte de la propiedad en alquiler. Si se muda a una vivienda (compartida) existente, podría ser considerado simplemente una Persona Autorizada (licensee), sin derechos de locación en virtud de la *Residential Tenancies Act 1997*. Si comparte una casa con el propietario, *se presume* que es una Persona Autorizada. Si alquila una habitación y la puerta tiene cerradura, se puede considerar que usted es inquilino, pero este hecho en sí mismo puede no ser suficiente para establecer que existe un alquiler.

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 las protecciones en virtud de dicha Ley no son tan buenas como los derechos que gozan los inquilinos en virtud de la *Residential Tenancies Act 1997*.

Para pedir asesoramiento

La Tenants Union no puede asesorar en las controversias sobre viviendas compartidas porque muchas de las situaciones no están cubiertas por la *Residential Tenancies Act 1997*, y no podemos tomar partido entre inquilinos. Una forma de resolver las controversias es por mediación a través del Centro de Resolución de Controversias (Dispute Settlement Centre) llamando al ☎ (03) 9603 8370 o ☎ 1800 658 528 (llamada gratuita). Esto implica que las dos partes de la controversia deben estar de acuerdo en ir a una mediación.

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