

Bienes que quedaron en la propiedad

Si desocupa la vivienda alquilada (o lo desalojan) y algunos de sus bienes (p.ej., ropa, muebles) o documentos personales (p.ej., fotos, cartas) quedaron en la propiedad, el propietario deberá seguir los procedimientos establecidos en la *Residential Tenancies Act 1997 (Ley de Contratos de Alquiler Residencial de 1997)* para encargarse de ellos.

Si quedaron bienes o documentos personales en la propiedad, lo primero que usted debe hacer es ponerse en contacto con el propietario o con el agente y organizar para recogerlos. Cuanto antes lo haga, menor será el riesgo de que los bienes y los documentos sufran algún daño, alguien los retire, o de que tenga que pagar al propietario los gastos del retiro o puesta en depósito de sus pertenencias. Si tiene que mudarse con poca anticipación, es mejor llevarse consigo cualquier cosa que sea realmente importante por si se pierde o daña.

➔ Cuando se muda es una buena idea dejarle al propietario un número telefónico y dirección para que le envíe el correo, el Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT, Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) (si se ha presentado una solicitud) y la Residential Tenancies Bond Authority (RTBA, Autoridad de Fianzas de Contratos de Alquiler Residencial) en su formulario "Bond Claim" ("Reclamo de Fianza"). Esto hará más fácil que se puedan contactar con usted sobre cualquier bien que se quedó en la propiedad.

Si usted no recoge sus bienes, el propietario o el agente deberán seguir los procedimientos indicados a continuación. Si no lo hacen, y como consecuencia de ello sus bienes o documentos se pierden o sufren algún daño, usted puede tener derecho a reclamar una compensación. Ver la hoja informativa **Claiming compensation (Cómo reclamar compensación)** para obtener más información.

Documentos personales

Si deja documentos personales (p.ej., documentos oficiales, fotografías, cartas) en la propiedad, el propietario o el agente tienen la

obligación de cuidarlos por lo menos durante 90 días. Pueden retirar los documentos pero no destruirlos ni deshacerse de ellos, y deben proceder de manera razonable a fin de que usted conozca la forma de recuperarlos.

Para poder recuperar los documentos, deberá pagarle al propietario los gastos razonables que hayan surgido del retiro y custodia de los mismos. Si paga los gastos al propietario, éste no podrá negarse a devolverle los documentos, incluso aunque usted le deba dinero por otras razones, como alquileres atrasados.

Si no recupera los documentos dentro de los 90 días, y el propietario o el agente han seguido los pasos antes mencionados, los documentos pueden destruirse (excepto si están protegidos en virtud de otra ley).

Bienes generales Disposición de los bienes generales

El propietario puede retirar y destruir o deshacerse de los bienes que quedaron en la propiedad si:

- > no tienen valor económico
- > son alimentos perecederos
- > son peligrosos o resultan nocivos

El propietario también puede retirar y destruir o deshacerse de los bienes que tienen valor económico, pero sólo si el valor conjunto de los bienes es menor que el costo estimado de retirarlos, ponerlos en depósito y venderlos.

El propietario puede solicitar al Director de Consumer Affairs Victoria (Asuntos del Consumidor de Victoria) que evalúe si puede destruir los bienes o si puede deshacerse de ellos. Por lo general, el Inspector de Consumer Affairs entrega al propietario de la vivienda un informe escrito al respecto.

Continúa al dorso...

Depósito de bienes generales

Si no es posible destruir ni deshacerse de los bienes, el propietario debe guardarlos en condiciones seguras durante por lo menos 28 días. Dentro de los 7 días de haber puesto en depósito los bienes, el propietario debe enviarle un aviso en el que le informe que los bienes están guardados y le explique cómo puede recuperarlos. Si el propietario no tiene su nueva dirección, deberá publicar un aviso en un periódico de circulación en Victoria.

El aviso debe contener los siguientes datos:

- > el lugar donde están guardados los bienes
- > los gastos de retiro y puesta en depósito de los bienes
- > la tarifa diaria de depósito
- > que después de 28 días los bienes se pondrán a la venta en una subasta pública si no los recupera
- > la fecha a partir de la cual los bienes se pondrán a la venta en una subasta
- > la fecha y hora de la subasta, si se conocen
- > que sólo podrá recuperar los bienes después de pagar al propietario los gastos razonables correspondientes al retiro y puesta en depósito de los bienes

Recuperación de bienes generales

Usted (o quien sea dueño de los bienes, en caso de que pertenezcan a un tercero) puede recuperar los bienes en cualquier momento antes de que los pongan a la venta, pero sólo después de pagar los gastos antes mencionados. El propietario tendrá que devolverle los bienes después de que haya pagado tales gastos, aunque usted le deba dinero por otras razones, como alquileres atrasados.

Si el propietario o agente se rehúsan a devolverle sus bienes o documentos o le piden que pague gastos poco razonables para recuperar sus bienes o documentos, usted puede recurrir al Tribunal para solicitarle al Tribunal que resuelva el conflicto. Solamente presente una solicitud general a VCAT.

Ver la hoja informativa **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria)** para mayor información.

➔ Es una ofensa si el propietario se niega a devolverle sus bienes o documentos personales, después de que usted pagó los gastos correspondientes. Si los bienes fueron vendidos, comuníquese con Tenants Union (Sindicato de Inquilinos) para que lo asesoren.

Venta de bienes generales

Si no recupera los bienes dentro de los 28 días de estar en depósito, el propietario puede venderlos en una subasta pública. La información de la subasta debe ser publicada en un periódico de circulación en Victoria con al menos 14 días de anticipación. Si los bienes se venden dentro de las 8 semanas de estar guardados, el propietario puede utilizar el monto resultante de la venta para recuperar el importe que usted le debe, ya sea por los gastos de venta y puesta en depósito de los bienes o por una orden emitida por VCAT que exigía el pago de alquileres atrasados o de una compensación.

Compensación

Si el propietario destruye, se deshace o vende los bienes generales o los documentos personales sin seguir los procedimientos correspondientes, usted puede recurrir al VCAT y solicitarle que emita una orden de pago de compensación. Ver la hoja informativa **Claiming compensation (Cómo reclamar compensación)** para más información.

Si el propietario vendió los bienes y siguió los procedimientos correspondientes, usted no tendrá derecho a que le devuelvan los bienes. Sin embargo, puede recurrir al Tribunal para solicitar que le paguen el excedente del dinero obtenido de la venta de los bienes, menos el importe adeudado al propietario.

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