

Cómo defenderse de un reclamo de compensación

Si su propietario cree que ha sufrido una pérdida porque usted no ha cumplido con el contrato de alquiler (locación) o con la Ley de Alquiler Residencial de 1997 (*Residential Tenancies Act 1997*), dicho propietario puede recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) para efectuar un reclamo de compensación en su contra.

Algunos de los reclamos comunes que efectúan los propietarios son por:

- > los costos de rescisión del contrato
- > el alquiler que pierde si el inquilino se va sin dar la debida notificación
- > los daños a la propiedad en alquiler o a los artefactos o bienes suministrados con la vivienda
- > no dejar la vivienda razonablemente limpia
- > alquiler impago

Por lo general, el propietario va a esperar hasta que usted se vaya para hacer un reclamo de compensación, y pedirá compensación si el monto que busca obtener es mayor que su garantía. Sin embargo, un propietario puede efectuar un reclamo de compensación en cualquier momento durante el alquiler, o hasta un plazo de 6 años de la fecha en que se supone ocurrió el daño o la pérdida.

🕒 El Tribunal tiene un límite de reclamos de compensación de \$10.000. Si el propietario desea reclamar más de \$10.000 necesitará el consentimiento del Tribunal, o deberá recurrir al Tribunal de Magistrados (Magistrates' Court) o a un tribunal superior. Por otro lado, el propietario puede efectuar un reclamo en virtud de la Ley de Lealtad Comercial de 1999 (*Fair Trading Act 1999*), cuyo alcance no tiene límite financiero. Póngase en contacto con la Tenants Union y solicite asesoramiento si su propietario está efectuando tal reclamo.

Pasos para efectuar un reclamo

Si usted aún vive en la propiedad y su propietario desea reclamar compensación porque sufrió una pérdida debido a que usted no cumplió con su obligación en virtud de la *Residential Tenancies Act 1997*, su propietario debe enviarle una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones (Breach of Duty Notice). Ver la Hoja de información sobre **When you get a Breach of Duty Notice (Al recibir una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones)** para obtener más información.

Si ya ha desocupado la vivienda, el propietario no tiene que enviarle una Breach of Duty Notice; puede recurrir directamente al Victorian Civil and Administrative Tribunal. El propietario debe enviarle una copia de la solicitud que presentó ante el Tribunal. Esta solicitud debe incluir el monto de compensación que busca obtener y el porqué.

Si el monto del reclamo de compensación es igual o menor que su garantía, el propietario debe efectuar un reclamo contra su garantía. Ver la Hoja de información sobre **Bonds (Garantías)** para obtener más información.

Si el monto que el propietario desea reclamarle es mayor que la garantía que usted pagó, el propietario puede efectuar simultáneamente un reclamo contra su garantía y un reclamo de compensación.

Acuerdo de pago

Si decide pagar el reclamo del propietario, o si negocia con el propietario o el agente para pagar un monto menor que el del reclamo, debe obtener una carta del propietario o el agente que indique claramente cuánto han acordado que usted pagará y en qué forma. En la carta se debe confirmar, además, que no se efectuará otro reclamo en su contra en el futuro. Recuerde pedir recibo del pago.

Cómo defenderse del reclamo

Si usted no está de acuerdo en pagar compensación y el propietario recurre al Tribunal, el propietario tendrá que convencer al Tribunal de lo siguiente:

- > que ha sufrido una pérdida financiera, o daños a la propiedad o a los bienes; y
- > que la pérdida o daño fue causada porque usted no cumplió con el contrato o con la *Residential Tenancies Act 1997*; y
- > que el monto que reclama es razonable.

El propietario debe presentar pruebas que respalden su reclamo, y debe mostrarle o darle a usted copias de los documentos o de las fotos que presenta ante el Tribunal. El Tribunal también le dará la oportunidad de que cuente su propia versión de la historia. Si usted presenta documentos o fotos, también tendrá que mostrárselas al propietario o al agente.

Continúa al dorso

Si no acepta responsabilidad alguna sobre la pérdida que ha sufrido el propietario, debe indicar las razones y brindar todo tipo de pruebas que puedan respaldar su reclamo. Por ejemplo, si el daño ya estaba hecho cuando usted se mudó o fue causado después de que usted hubiera desalojado la vivienda, debe brindar pruebas del estado de la vivienda al momento en que usted se fue (por ejemplo, un Informe del estado de la vivienda (Condition Report), fotografías o declaraciones de testigos).

Si el propietario reclama daños a la propiedad o a los bienes, el Tribunal también debe tener en cuenta si el daño no ha sido ocasionado simplemente por 'el desgaste natural' (por ejemplo, la alfombra se desgastó con el tiempo debido al uso normal); en ese caso es responsabilidad del propietario, no del inquilino.

Si acepta que el propietario tiene derecho a recibir compensación por daños a la propiedad o a los bienes, pero cree que el monto que el propietario reclama no es razonable, necesitará presentar pruebas al respecto. Si el propietario reclama el costo de las reparaciones o la sustitución del bien o de los artefactos, debe obtener presupuestos de tiendas o técnicos que demuestren que el propietario trata de reclamar demasiado dinero.

El propietario no puede reclamar el costo total de sustituir algo que no era nuevo al momento en que se dañó. El Tribunal también tendrá en cuenta la 'depreciación', es decir que cuantos más años tiene un bien, menos vale.

➡ El reclamo del propietario debe ser proporcional al daño causado. Por ejemplo, el propietario no puede reclamar el costo de volver a pintar toda la casa cuando la pintura está dañada sólo en una habitación.

Órdenes de pago de compensación

Si el Tribunal le ordena que pague compensación al propietario, será necesario que considere de qué manera la pagará. Luego de la audiencia, puede tratar de negociar con el propietario un plan de devolución (recuerde realizar un acuerdo por escrito) o hablar con un asesor financiero. Puede llamar a la oficina de Asuntos del Consumidor de Victoria (Consumer Affairs Victoria) al ☎ 1300 55 81 81 y pedir el número del asesor financiero más cercano.

Esta información es sólo una guía y no debe reemplazar el asesoramiento legal profesional

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