

Desalojo

Para poder desalojarlo, el propietario debe:

1. darle una **Notice to Vacate (Notificación de Desalojo)** válida (ver la Hoja de información Notices to Vacate si necesita más información); y
2. solicitar al Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) una Possession Order (Orden de Posesión);
3. obtener del Tribunal una Warrant of Possession (Orden judicial de Entrega de la Posesión) y
4. entregar la Warrant of Possession a la policía, que la utilizará para desalojarlo.

🔗 El propietario no puede desalojarlo hasta haber cumplido con todos los pasos indicados. El propietario o agente no puede impedirle la entrada ni realizar el desalojo en forma personal; sólo la policía puede desalojarlo y sólo cuando tiene la Warrant of Possession.

Solicitud de Órdenes de Posesión

Existen dos procedimientos que los propietarios pueden utilizar para solicitar una Possession Order (Orden de Posesión): el procedimiento estándar y el alternativo. El procedimiento estándar es el más común.

Procedimiento estándar

Según el procedimiento **estándar**, el propietario le envía una Notice to Vacate seguida de una copia de la solicitud de la Possession Order que presentó ante el Tribunal. El propietario no puede solicitarle al Tribunal la Possession Order hasta que le haya cursado a usted la Notice to Vacate (Notificación de Desalojo). (Ver la Hoja de información **Notices to Vacate (Notificaciones de desalojo)** si necesita más información).

Si el propietario le ha enviado una Notice to Vacate por el fin de un contrato de alquiler de plazo fijo o una Notice to Vacate sin motivo, dicho propietario no puede solicitar al Tribunal a menos que usted no hubiera dejado la propiedad a la fecha requerida en la Notice to Vacate.

Cuando el Tribunal reciba la solicitud del propietario, fijará una audiencia que tendrá lugar después del vencimiento de la Notice to Vacate. Ver la sección Audiencias ante el Tribunal al dorso.

El procedimiento alternativo

El propietario solo puede seguir el procedimiento **alternativo** de posesión en los siguientes casos:

- > mora de alquileres, si su alquiler lleva impago más de 14 días; o
- > fin de un contrato de alquiler de plazo fijo

Si el propietario desea seguir el procedimiento **alternativo** de desalojo por **mora de alquileres**, debe enviarle todos los documentos siguientes simultáneamente:

- > Notice to Vacate (Notificación de Desalojo) de un mínimo de 14 días
- > copia de la solicitud de Possession Order enviada al Tribunal
- > 2 copias de la Notice of Objection (Notificación de Objeción)
- > una declaración que establezca sus derechos respecto de la Possession Order

Si recibe la notificación por **mora de alquileres** usando el procedimiento alternativo y no desea ser desalojado, debe entregar la **Notice of Objection** al Tribunal **antes de las 16.00 horas en la fecha de vencimiento** que aparece en la notificación. Póngase en contacto con la Tenants Union de inmediato para ser asesorado.

Si el propietario desea seguir el procedimiento **alternativo** de desalojo por **fin de un contrato de alquiler de plazo fijo**, deberá:

- > haberle dado previamente la Notice to Vacate por ese motivo, y
- > enviarle una notificación (dependiendo de la extensión del contrato de alquiler de plazo fijo) indicando la hora específica en la que piensa utilizar el procedimiento alternativo. La notificación del propietario de intención de usar el procedimiento **alternativo** de desalojo debe incluir:
- > copia de la solicitud de Possession Order enviada al Tribunal
- > 2 copias de la Notice of Objection y
- > una declaración que establezca sus derechos respecto de la Possession Order

Si recibe la notificación por **fin de un contrato de alquiler de plazo fijo** usando el procedimiento alternativo y no desea ser desalojado, debe entregar la **Notice of Objection** al Tribunal **dentro de los 4 días hábiles**. Póngase en contacto con la Tenants Union de inmediato para ser asesorado.

Continúa al dorso

Audiencias ante el Tribunal

Si el propietario solicita al Tribunal la Possession Order usando el procedimiento estándar o si usted se opone en virtud del procedimiento alternativo, el Tribunal fijará una audiencia que tendrá lugar después del vencimiento de la Notice to Vacate.

Le notificarán la fecha, hora y lugar de la audiencia. **Debe comparecer a la audiencia para contradecir los reclamos del propietario si no desea ser desalojado.**

También puede solicitar al Tribunal que posponga el desalojo (durante un plazo de hasta 30 días) por razones de dificultades financieras. Sin embargo, sus dificultades deben ser mayores que las que usted cause al propietario.

Si el Miembro del Tribunal rechaza la solicitud del propietario de la Possession Order, usted no tendrá que desocupar la propiedad. Recuerde que, si no comparece a la audiencia, es muy posible que se conceda la Possession Order.

Si necesita más información, vea la Hoja de información del **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria)**.

Orden judicial de Entrega de la Posesión

Si el Miembro del Tribunal otorga una Possession Order, el propietario tiene hasta 6 meses para obtener la Warrant of Possession (Orden de Entrega de la Posesión), que faculta a la policía para desalojarlo. Una vez adquirida, la Warrant of Possession tiene validez durante un lapso fijo, **generalmente de 14 días**.

Sin embargo, si el Miembro del Tribunal otorga una Possession Order para que usted desocupe la propiedad el mismo día de la audiencia, el propietario puede comprar la Warrant of Possession ese mismo día y, si le da la orden de entrega de inmediato a la policía, es posible que lo desalojen ese mismo día.

Si al propietario le conceden la Possession Order, usted puede ponerse en contacto con la policía local para averiguar cuándo van a llevar a cabo el desalojo.

Si es probable que lo desalojen, es recomendable organizarse para tener adónde ir, especialmente si es posible que lo desalojen en el mismo día o a corto plazo. Si no tiene donde alojarse, la Tenants Union puede derivarlo a servicios de alojamiento para casos de crisis.

Audiencias de Revisión

Si usted se entera de que se ha otorgado una Possession Order pero usted no ha comparecido a la audiencia, puede solicitar al Tribunal una repetición de audiencia o una **revisión**. Debe hacerlo antes de que la policía lo desaloje, ya que una vez que haya sido desalojado legalmente el Tribunal no tiene facultades que le permitan que regrese a la propiedad.

Si es posible, debe solicitar una audiencia urgente de revisión presentándose personalmente ante el Tribunal. Si vive en el

interior o no puede llegarse al Tribunal, debe telefonar al Tribunal y preguntar cómo solicitar una audiencia de revisión, o ponerse en contacto con la Tenants Union.

Victorian Civil and Administrative Tribunal,
55 King Street Melbourne 3000

☎ (03) 9628 9800

☎ 1800 133 055 (llamada gratuita) - fax (03) 9628 9822

Abierto de lunes a viernes, de 9:00 a 16:30 hs.

Cuando solicita una audiencia de revisión, debe pedirle al Tribunal que se ponga en contacto con la policía y le pida que suspenda la orden de entrega de la posesión hasta nuevo aviso. Usted también debe llamar a la policía para confirmarlo.

En la audiencia de revisión deberá convencer al Miembro del Tribunal de que tenía una buena razón para no comparecer a la audiencia original. Si el Tribunal acepta su explicación, dejarán de lado la decisión anterior y permitirán que se revise el asunto. No se cobran aranceles por solicitar una audiencia de revisión.

Desalojos ilegales

☞ Es ilegal que un propietario o agente (o cualquier persona en nombre de éstos) intente desalojarlo físicamente o cambie las cerraduras. Sólo la policía puede llevar a cabo un desalojo.

Si el propietario o agente amenaza con desalojarlo, debe solicitar al Tribunal una Restraining Order (Orden de Restricción). Si el propietario o agente se presentan en la propiedad y tratan de desalojarlo, debe llamar a la policía de inmediato.

Si ha sido desalojado ilegalmente, debe solicitar de inmediato una audiencia urgente al Tribunal (personalmente si es posible). El Tribunal puede ordenar al propietario que le deje regresar a la propiedad.

También puede presentar una queja ante el Director of Consumer Affairs Victoria (Director de Asuntos del Consumidor de Victoria). Hay multas considerables para particulares y empresas declarados culpables de efectuar desalojos ilegales.

También puede demandar compensación por las molestias, costos, pérdidas o daños a sus bienes causados por las acciones ilegales del propietario. Si necesita más información, vea las Hojas de información **Complaints about estate agents and landlords (Quejas acerca de agentes inmobiliarios y propietarios)** y **Claiming compensation (Cómo reclamar compensación)**.

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