

# Aumentos de alquiler

Si el propietario desea aumentarle el alquiler durante su contrato de alquiler (a veces también llamado contrato de arriendo), deberá avisarle adecuadamente, y hay algunos límites sobre cuándo y por cuánto se puede subir el alquiler.

El alquiler no se puede aumentar durante un contrato de alquiler a plazo fijo a no ser que esto se especifique por escrito en el contrato. Desafortunadamente el contrato de alquiler estándar de los agentes inmobiliarios normalmente incluye esta condición así que es importante que usted lea cuidadosamente el contrato antes de firmarlo. Si no está de acuerdo con esta condición, intente tucharla de su contrato. Sin embargo es posible que el propietario o agente insista en que se incluya la condición.

## Aviso

A usted no se le puede aumentar el alquiler más de una vez cada 6 meses. Esto va para contratos de alquiler periódicos (es decir, de mes a mes) como también para contratos de alquiler a plazo fijo donde el contrato permite un aumento de alquiler durante el plazo fijo. (Si existe una cláusula en su contrato de alquiler a plazo fijo que permite más de un aumento de alquiler durante un periodo de 6 meses, ésto no es válida.)

El propietario le deberá avisar por escrito con 60 días de antelación de que desea aumentar el alquiler y deberá utilizar el formulario adecuado. Si el aviso lo envían por correo, deberán darle 2 días hábiles más para que le llegue el aviso.

El aviso sólo puede ser por un aumento de alquiler y le debe mencionar su derecho a solicitar a Consumer Affairs Victoria (Asuntos del Consumidor de Victoria) dentro de un plazo de 30 días que investigue el aumento si usted considera que es excesivo.

Si un aumento de alquiler no satisface todas estas condiciones, no es válido y usted no tiene ninguna obligación de pagar el incremento. Si le han dado un aviso de que aumentarán el alquiler y usted piensa que esto puede ser inválido, contacte al Tenants Union (Sindicato de Inquilinos) para asesorarse.

## Cómo cuestionar un aumento de alquiler

Si usted opina que el aumento de alquiler es demasiado alto, puede solicitar que un inspector de Consumer Affairs Victoria acuda a inspeccionar la propiedad y evaluar si el incremento es razonable. Usted deberá presentar la petición dentro de un plazo de 30 días luego de haber recibido el aviso.

Dirija su petición a:

The Director  
Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123  
Melbourne VIC 3001

El inspector deberá examinar la condición de la propiedad, las instalaciones, y cualquier servicio que se preste con la propiedad, y comparar el alquiler propuesto en el aviso con el de propiedades similares en la misma zona. Durante la inspección le recomendamos que señale cualquier cosa que apoye su reclamo que el aumento del alquiler es excesivo. Esto puede incluir las condiciones de la propiedad, problemas con la ubicación, y cualquier facilidad o servicio que usted mismo brinda en vez del propietario.

Si el inspector no cree que el alquiler es excesivo, usted debe considerar si le pedirá el informe por escrito al inspector o no. Tome en cuenta que el propietario también tendrá derecho a recibir una copia del informe y si este informe sugiere incluso que el alquiler podría ser más alto, esto podría animar al propietario o agente inmobiliario a que aumente el alquiler aun más en el futuro.

Si el inspector opina que el alquiler es excesivo, normalmente tratará de negociar un alquiler más justo con el propietario o agente inmobiliario.

Si el inspector opina que el alquiler es excesivo y no logra negociar un alquiler más justo, deberá otorgarle a usted un informe por escrito. Una vez que tenga el dicho informe, puede solicitarle al Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) una orden que prohíba el incremento. Deberá solicitar esto dentro de un plazo de 30 días luego de haber recibido el informe del inspector.

*Continúa al dorso...*



**TENANTS UNION**  
of Victoria Ltd

Si el Tribunal decide que el alquiler es excesivo, puede ordenar que no se aumente el alquiler o que se suba por una cantidad más pequeña. También puede establecer un periodo de tiempo (hasta de 12 meses) durante el cual el propietario no podrá incrementar el alquiler. Sin embargo el Tribunal sólo dará estas órdenes si el incremento propuesto haría que su alquiler sea considerablemente más elevado que el de propiedades similares en la zona.

Si la subida de alquiler entra en vigor antes que se gestione su caso en el Tribunal, usted deberá pagar el incremento hasta que el Tribunal haya tomado una decisión. Si la decisión es favorable a usted, el Tribunal podrá ordenar que el propietario le devuelva cualquier incremento que usted haya pagado.

## Reducción de servicios o instalaciones

Si el propietario reduce cualquier servicio o instalación que se brinda con la propiedad (p.ej. cierra un lavadero comunal) sin reducir el alquiler, usted puede pedir un informe a Consumer Affairs Victoria que indique si a usted le deberían o no bajar el alquiler. Si el informe le favorece, puede solicitarle al Tribunal una orden para que se reduzca el alquiler.

## Negociar con el propietario

Vale la pena intentar negociar con el propietario o agente sobre un propuesto incremento del alquiler. Es posible que acepten reducirlo, especialmente si usted es un inquilino establecido y fiable o si usted se tendría que mudar debido al incremento.

Si cuenta con un informe de un inspector, también puede usarlo para tratar de negociar con el propietario o agente para así no tomar el siguiente paso de ir al Tribunal. Asegure de que cualquier acuerdo alcanzado se conste por escrito y que esté firmado por usted y el propietario o agente.

## Negarse a pagar el incremento

Si el propietario o agente le han avisado válidamente sobre un aumento de alquiler y usted se niega a pagarlo, usted se atrasará en los pagos del alquiler (es decir, habrá morosidad en el alquiler). Una vez que se haya atrasado 14 días, el propietario o agente le puede presentar un Aviso de Desocupación de 14 días y solicitarle al Tribunal que lo desaloje.

Le darían una oportunidad de presentar su caso ante el Tribunal, pero siempre habrá una posibilidad que sea desalojado. Vea la hoja informativa

***Avoiding eviction for rent arrears (Cómo evitar ser desalojado por atrasarse con el pago del alquiler)*** o contacte al Tenants Union para más información.

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