

Cuando le presentan un Aviso de Incumplimiento de Deber

Si el propietario piensa que usted no ha cumplido con una o más de sus obligaciones bajo la *Residential Tenancies Act 1997 (Ley de Contratos de Alquiler Residencial de 1997)*, le podrá presentar un Aviso de Incumplimiento de Deber.

¿Cuáles son las obligaciones de los inquilinos?

La siguiente lista indica las obligaciones de los inquilinos bajo la Ley. De acuerdo a estas obligaciones, el inquilino deberá:

- > no causar molestia o interferir con la tranquilidad, comodidad o privacidad de los inquilinos en los inmuebles vecinos
- > mantener la propiedad en unas condiciones razonablemente limpias
- > no dañar la propiedad o áreas comunes
- > no añadir accesorios (como ganchos para colgar cuadros) o realizar modificaciones a la propiedad sin el consentimiento del propietario
- > restituir la propiedad a su condición original antes de mudarse si se han efectuado añadiduras o modificaciones
- > otorgarle al propietario una llave cuando se cambie o añada una cerradura a una puerta externa o ventana
- > permitirle la entrada al propietario cuando han otorgado el aviso adecuado por escrito

Un Aviso de Incumplimiento de Deber es un aviso formal que le indica que debe dejar de "incumplir su deber" como inquilino y/o que debe pagar compensación dentro de un plazo de 14 días luego de recibir el aviso. Si no lo hace, el propietario podrá solicitarle al Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) que le ordene hacerlo.

¿Qué se debe incluir en un Aviso de Incumplimiento de Deber?

Para que tenga validez, un Aviso de Incumplimiento de Deber deberá:

- > indicar qué obligación u obligaciones ha incumplido usted bajo la Ley según el propietario
- > proveer detalles sobre la pérdida o daño causado por el incumplimiento

- > manifestar que usted tiene la obligación de corregir el incumplimiento y/o pagar compensación
- > informarle que no deberá repetir el incumplimiento
- > informarle que si no responde como corresponde, el propietario podrá solicitarle una orden de acatamiento y/o compensación al Victorian Civil and Administrative Tribunal
- > informarle que el propietario le puede presentar un Aviso de Desocupación de 14 días si usted incumple la misma obligación una tercera vez, y en las dos ocasiones previas a usted le presentaron un Aviso de Incumplimiento de Deber válido
- > serle entregado a usted personalmente o si se envía por correo, permitir 2 días más para que llegue al destino
- > sólo usarse para incumplimientos de deber bajo el *Residential Tenancies Act 1997* y no por cualquier otro motivo

➔ Existe una diferencia entre un incumplimiento de deber y un incumplimiento de su contrato de alquiler (contrato de arriendo). Por ejemplo, tener una mascota puede representar un incumplimiento de su contrato de alquiler pero no constituye un incumplimiento de deber bajo el *Residential Tenancies Act 1997*. Un propietario no puede presentarle un Aviso de Incumplimiento de Deber por un incumplimiento con alguna condición de su contrato de alquiler, pero sí pueden solicitarle al Tribunal que emita una orden de acatamiento.

Órdenes de pagar compensación y órdenes de acatamiento

Si el propietario le solicita al Victorian Civil and Administrative Tribunal una orden de acatamiento y/o de pagar compensación, le deberá enviar a usted una copia de su formulario de solicitud. Luego usted recibirá una Notificación de Audiencia del Tribunal indicándole la hora, fecha y ubicación de la audiencia. Si usted desea rechazar los reclamos del propietario, tendrá que acudir a la audiencia del tribunal. Si usted no acude a la audiencia, ésta se llevará a cabo sin su presencia y será muy posible que el propietario tenga éxito en sus reclamos contra usted.

Continúa al dorso...

En la audiencia del tribunal se le dará la oportunidad de rechazar los reclamos del propietario y/o hacer que le rebajen la cantidad de compensación.

Mientras que el propietario tratará de convencer al Tribunal que usted ha incumplido el *Residential Tenancies Act 1997* y brindará evidencias que sustenten su reclamo, usted deberá prepararse para defenderse (p.ej. trayendo fotos, testigos o declaraciones de testigos). Para más información vea las hojas informativas **Defending a compensation claim (Cómo defenderse de un reclamo de compensación)** y **The Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria)**, o contacte al Tenants Union para asesorarse.

Notificación de Desocupar

Si el propietario opina que usted no ha corregido el incumplimiento dentro de un plazo de 14 días luego que le hayan presentado un Aviso de Incumplimiento de Deber, le podrá presentar un segundo aviso y/o solicitarle al Victorian Civil and Administrative Tribunal una orden de acatamiento. Si el Tribunal emite una orden a favor del propietario y usted no la ejecuta, el propietario le podrá presentar un Aviso de Desocupación de 14 días.

➡ Consumer Affairs Victoria (Asuntos del consumidor de Victoria) puede enjuiciar por no obedecer una orden del Tribunal, y esto va para órdenes monetarias como también para órdenes no monetarias. A la fecha de impresión, la multa es \$2442,80 más \$610,70 por día hasta que se cumpla la orden, hasta un máximo de \$7328,40.

El propietario también le puede presentar un Aviso de Desocupación de 14 días sin acudir al Tribunal si usted incumple la misma obligación una tercera vez, y en las dos ocasiones previas a usted le presentaron un Aviso de Incumplimiento de Deber válido.

Cómo presentarle al propietario un Aviso de Incumplimiento de Deber

Como inquilino usted le puede presentar al propietario un Aviso de Incumplimiento de Deber si estima que ha incumplido su deber bajo el *Residential Tenancies Act 1997*. Vea las hojas informativas **Giving your landlord a Breach of Duty Notice (Cómo presentarle al propietario un Aviso de Incumplimiento de Deber)** y **Complaints about landlords and real estate agents (Quejas sobre propietarios y agentes inmobiliarios)** 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.