

# Cómo presentarle al propietario un Breach of Duty Notice

Si el propietario no cumple con sus obligaciones en virtud de la *Residential Tenancies Act 1997 (Ley de Contratos de Alquiler Residencial de 1997)*, usted le podrá presentar un Breach of Duty Notice (Aviso de Incumplimiento de Deber). Este aviso le informa al propietario que debe resolver el problema o bien pagarle una compensación (o ambas cosas) por cualquier pérdida que usted pueda haber sufrido como resultado del incumplimiento de sus deberes.

## Cuándo puede usted presentar un Breach of Duty Notice

El propietario ha incumplido su deber cuando:

- > no entrega la propiedad desocupada y limpia
- > no le permite el “goce pacífico” de la propiedad (ver la hoja informativa **Privacy (Privacidad)** para obtener más información)
- > no mantiene la propiedad en buenas condiciones (ver la hoja informativa **Repairs (Reparaciones)** para más información para que el propietario realice reparaciones urgentes y no urgentes)
- > no asegura que la grifería y los artefactos relacionados con el consumo de agua que se reemplacen tengan como mínimo la calificación A
- > no ofrece cerraduras en todas las puertas exteriores y ventanas
- > no le entrega llaves si cambia las cerraduras

Si desea que el propietario subsane el incumplimiento, deberá presentarle un Breach of Duty Notice. Por ejemplo, usted puede “hacerle entrega” o presentarle al propietario un Breach of Duty Notice si le está impidiendo “gozar pacíficamente” de la propiedad yendo a su hogar sin previo aviso.

➔ Nota: Los motivos para presentar un Breach of Duty Notice son diferentes en el caso de los residentes de pensiones y de campings para caravanas. Para obtener más información póngase en contacto con Tenants Union (Sindicato de Inquilinos).

## Cómo lograr que el propietario subsane el incumplimiento

Un Breach of Duty Notice le informa al propietario que si no subsana el incumplimiento y/o no le paga la compensación correspondiente, usted podrá solicitarle al Victorian Civil and Administrative

Tribunal (VCAT, Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) una orden para que lo haga. (Ver la hoja informativa **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria)** si desea saber más.)

➔ No cumplir una orden del Tribunal, ya sea monetaria o de otro tipo, es un delito. Consulte la hoja informativa **Complaints about landlords and real estate agents (Quejas sobre propietarios y agentes inmobiliarios)** si desea saber más.

## Cómo reclamar una compensación

Si el propietario ha incumplido alguno de sus deberes, y como consecuencia de ello, usted ha sufrido pérdidas o inconvenientes serios, puede reclamar la correspondiente compensación presentándole un Breach of Duty Notice.

Si el incumplimiento es reciente, debe presentar un A Breach of Duty Notice para exigir al propietario que subsane el incumplimiento (como se describe anteriormente en esta hoja informativa), y recurrir al Tribunal para reclamar la compensación correspondiente una vez que el incumplimiento haya sido subsanado. Esto se debe a que no podrá calcular adecuadamente el importe de las pérdidas causadas hasta que el problema no se haya resuelto.

Si el incumplimiento no es reciente y ya fue subsanado, igual puede utilizar un Breach of Duty Notice para reclamar la compensación correspondiente. En el formulario, deberá indicar el importe que reclama, el incumplimiento y la fecha en la que se puso en contacto con el propietario por primera vez sobre el incumplimiento.

Si ya se ha mudado de la propiedad, no será necesario presentar un Breach of Duty Notice. Puede efectuar el reclamo de la compensación recurriendo directamente al Tribunal.

➔ En ciertos casos, hacer entrega de un Breach of Duty Notice puede ser el primer paso del proceso para dar por terminado el contrato de alquiler (ver la hoja informativa **Ending a tenancy (Cómo finalizar un contrato de alquiler)** si necesita más información).

Continúa al dorso...

Esta información se deberá usar sólo como guía y no deberá reemplazar el asesoramiento profesional legal.

Tenants Union of Victoria Ltd ACN 081 348 227 July 2013 www.tuv.org.au

## Cómo completar un Breach of Duty Notice

Puede solicitar el formulario Breach of Duty Notice de Tenants Union o lo puede descargar del sitio web de Consumer Affairs Victoria (Asuntos del Consumidor en Victoria) en [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au).

Escriba la información en los casilleros provistos en el formulario. A continuación indicamos una serie de recomendaciones para completar el formulario:

### Detalles del propietario

1. No olvide indicar el nombre del propietario (y no el nombre del agente) en el espacio correspondiente.
2. Indique la dirección del propietario o agente (y no su propia dirección).

### Detalles del inquilino

3. Si figura más de una persona en el contrato de alquiler, incluya los nombres de todos los que aparecen allí.
4. Indique la dirección de la propiedad alquilada.
5. Indique la dirección a la cual desea que se le envíen los documentos (que puede ser distinta a la dirección indicada en el punto 4).
6. Indique números de contacto telefónico.

### Detalles de la presentación del aviso

7. Especifique cómo se presentó el aviso (p.ej., por correo certificado) y la fecha en que se presentó.
8. Firme el formulario.
9. Escriba su nombre en letra de imprenta clara.

### Motivo por el Breach of Duty Notice

10. Indique el motivo por el que envía el formulario, especificando el incumplimiento del propietario, p.ej., "Sección 65: Vivienda no apta para ser habitada" (ver la lista completa en el interior del Breach of Duty Notice). A continuación, incluya todos los detalles que pueda e indique las fechas correspondientes. Si no hay suficiente espacio en el formulario, puede escribir "ver adjunto" y otorgue la información en una hoja separada.
11. Con el mayor detalle posible, indique las pérdidas o inconvenientes que sufrió como consecuencia del incumplimiento del propietario. En caso de reclamar

compensación, adjunte presupuestos por la reparación o reemplazo de los bienes afectados, recibos de gastos, etc. Puede escribir "ver adjunto" en el casillero pertinente y otorgar la información en una hoja separada.

**12.** Si pretende que el propietario cumpla sus obligaciones, deberá indicar lo que quiere que éste haga (p.ej., reparar la filtración del techo). Si está reclamando compensación, indique el monto que reclama. Puede utilizar la sección 12 tanto para exigir el cumplimiento de las obligaciones como para solicitar compensación (tache la palabra "o" y escriba la palabra "y").

**13.** La declaración de este punto le informa al propietario que si no resuelve el problema y/o no paga la compensación, usted recurrirá al Tribunal.

**14.** Marque el casillero correspondiente para indicar si se adjuntan o no documentos al formulario.

## Cómo presentar un Breach of Duty Notice

Usted puede "hacerle entrega" al propietario del Breach of Duty Notice completado enviándolo por correo común pero le recomendamos que lo envíe por correo certificado o que se lo entregue en persona al propietario o su agente para que conste que lo recibieron. Conserve su copia del aviso y los recibos del correo.

Una vez que haya presentado el aviso, deberá esperar 14 días (cuente 2 días más si lo envió por correo). Luego, si el propietario no resuelve el problema y/o no paga la compensación, podrá solicitarle al Victorian Civil and Administrative Tribunal que emita una orden de cumplimiento de la notificación.

Para recurrir al Tribunal, deberá completar un formulario de solicitud y adjuntar una copia del Breach of Duty Notice. Si necesita más información, ver la hoja informativa **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria)**.

➡ Si el propietario le presenta un Breach of Duty Notice a usted, consulte la hoja informativa **When you get a Breach of Duty Notice (Cuando le presentan un Aviso de Incumplimiento de Deber)** o contacte a Tenants Union para solicitar asesoramiento.

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