

Cómo evitar el desalojo por mora en el pago del alquiler

Si no paga el alquiler el día del vencimiento, entrará 'en mora'. Si han transcurrido 14 días de mora, el propietario puede cursarle una Notificación de Desalojo de 14 días. Sin embargo, sólo puede cursarle esta notificación respecto del alquiler vencido y no pagado pero no puede enviársela por no pagar el alquiler por anticipado.

Si entró en mora, y no puede pagar, recurra al propietario o al agente inmobiliario lo antes posible e infórmeles cuándo va a realizar el pago. Si no puede pagar lo adeudado en un solo pago, deberá ofrecer cancelar la deuda en un determinado plazo (por ejemplo, \$20 extra por semana). No ofrezca pagar más de lo que puede. Haga el ofrecimiento por escrito y guarde una copia—incluso en caso de que el propietario o agente no acepten el ofrecimiento, puede usar la carta como prueba de que ha tratado de resolver el problema.

Si necesita ayuda para realizar un plan de pago, llame al Consejo para Asuntos Financieros y Derechos del Consumidor (Financial & Consumer Rights Council) al ☎ 9663 2000 y pida el número del asesor financiero más cercano.

Si el propietario o agente rechazan su oferta o usted no puede efectuar ningún pago, el propietario debe seguir uno de los procedimientos legales que se mencionan a continuación para desalojarlo.

➡ Es ilegal que el propietario o agente intenten, en persona, desalojarlo. Sólo la policía puede desalojarlo y, aún en ese caso, debe tener una Orden de Posesión y una Orden judicial de Entrega de la Posesión válidas, otorgadas por el Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal). (Ver las Hojas de información sobre **Eviction (Desalojo)** y **Complaints about landlords and real estate agents (Quejas acerca de propietarios y agentes inmobiliarios)** si necesita más información.)

El proceso de desalojo

Existen dos procedimientos que el propietario puede seguir si desea desalojarlo en caso de mora en el pago del alquiler: el procedimiento estándar o el alternativo.

Procedimiento estándar

Paso 1. Notificación de Desalojo de 14 días

Como se mencionó anteriormente, si han transcurrido 14 días o más de mora en el pago del alquiler, el propietario puede cursarle una Notificación de Desalojo de 14 días. Esta notificación debe ser entregada en mano o se la deben enviar por correo certificado.

➡ La notificación no es válida si no han transcurrido 14 días de mora en el pago del alquiler a la fecha en que la recibe.

Si recibe una Notificación de Desalojo, no tiene que desocupar la vivienda si no lo desea. La notificación es sólo el primer paso en el proceso de llevar la cuestión al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria. No es demasiado tarde para tratar de negociar un plan de pago con el propietario o agente.

➡ Si desea que la Unión de Inquilinos (Tenants Union) lo ayude a prepararse para una audiencia ante el Tribunal, pídanos asesoramiento ni bien reciba la Notificación de Desalojo.

Paso 2. Solicitud y Notificación de Audiencia

El propietario debe cursarle una Notificación de Desalojo **antes** de solicitar al Tribunal una Orden de Posesión. De lo contrario la solicitud no es válida y se debe desestimar. Debe recibir una copia de la solicitud que el propietario ha presentado ante el Tribunal.

Una vez que el Tribunal haya recibido la solicitud del propietario, establecerá una fecha para la audiencia. Le enviarán una Notificación de Audiencia, indicando la fecha, hora y lugar de la audiencia. **Si desea evitar que lo desalojen, debe comparecer a la audiencia**, incluso si para entonces ya ha pagado el alquiler adeudado o ha celebrado un acuerdo de pago con el propietario o agente. Si no comparece a la audiencia, el Tribunal quizás le otorgue al propietario una Orden de Posesión.

➡ Si el propietario o agente le dicen que no es necesario que comparezca a la audiencia porque ya ha cancelado el alquiler adeudado o por cualquier otra razón, **es muy importante que llame al Tribunal al ☎ 9628 9800 para preguntar si se ha retirado el pedido de solicitud**. Si le dicen que no, entonces debe comparecer a la audiencia si desea evitar que lo desalojen.

Si no puede comparecer a la audiencia, solicite un aplazamiento al menos 2 días antes de la fecha de la audiencia. Vea la Hoja de información del **Victorian Civil and Administrative Tribunal** o póngase en contacto con la Unión de Inquilinos y solicite asesoramiento.

Paso 3. Audiencia ante el Tribunal

En la audiencia ante el Tribunal es posible que consiga la desestimación de la Notificación de Desalojo de 14 días si, por alguna razón, ésta no es válida. Póngase en contacto con la Unión de Inquilinos y pídale que revisen la validez de la notificación ni bien la reciba.

Continúa al dorso

En la audiencia, el Miembro del Tribunal puede emitir una Orden de Posesión si hubieran transcurrido 14 días de mora en la fecha en que se le envió la Notificación de Desalojo de 14 días. El Miembro del Tribunal también puede decidir si desestimar o aplazar la solicitud de una Orden de Posesión presentada por el propietario. El Miembro puede aplazar la solicitud si:

- > usted demuestra que se ha acordado un plan de pago
- > usted demuestra al Tribunal cómo puede pagar el alquiler en mora
- > el propietario no sufrirá una pérdida financiera como consecuencia

Debe reunir todas las pruebas que pueda para respaldar su reclamo como, por ejemplo, una declaración de un asesor financiero que indique sus ingresos y gastos y demuestre que puede cancelar el alquiler en mora. Otros documentos que le pueden ser útiles son certificados médicos, cartas de su empleador o de un trabajador social y recibos por gastos extras que le hayan dificultado el pago del alquiler. También puede pedir a cualquier persona que respalde su caso que se presente a prestar declaración en la audiencia.

Si el Tribunal aplaza la solicitud, lo hará por un determinado período de tiempo, generalmente, de 3 meses. Esto significa que, si cancela la deuda de acuerdo con la orden del Tribunal, en la fecha establecida el Tribunal considerará que la solicitud ha sido retirada y se dará por cerrado el caso. Sin embargo, si no acata estrictamente la orden, por ejemplo, si se retrasa un día en efectuar un pago, el propietario puede 'renovar' la solicitud y usted recibirá una Notificación de Audiencia. Si esto sucede, debe comparecer a la audiencia y dar una buena razón para no haber acatado la orden o, de lo contrario, es probable que lo desalojen.

Si necesita más información sobre cómo comparecer ante el Tribunal, consulte la Hoja de información del **Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal)**, y el paquete DVD '**A Day at the Bench' (Un día en los tribunales)** o póngase en contacto con la Unión de Inquilinos y solicite asesoramiento.

Paso 4. Orden de Posesión

Si el Tribunal otorga una Orden de Posesión, el propietario o agente pueden adquirir una Orden judicial de Entrega de la Posesión, que es una instrucción dada a la policía para que lo desaloje de la propiedad. El propietario o agente tienen 6 meses a partir del día en que obtienen la Orden de Posesión para adquirir una Orden judicial de Entrega de la Posesión, pero generalmente lo hacen a los pocos días de la audiencia.

Una vez que la policía recibe la orden judicial, puede desalojarlo en cualquier momento dentro del período de tiempo indicado en la orden judicial, que podría ser de 7, 14 o un máximo de 30 días. Podrían desalojarlo hasta un día después de la audiencia ante el Tribunal. Recuerde que sólo la policía puede desalojarlo.

Si lo desalojan, sus pertenencias tal vez queden en la vivienda y tendrá que acordar con el propietario o agente para que lo

autoricen a ingresar a la propiedad a retirarlas. El propietario o agente no pueden quedarse con sus bienes porque usted les adeude dinero. (Vea la Hoja de información **Goods left behind (Bienes que quedaron en la propiedad)** si necesita más información.)

Procedimiento alternativo

Si el propietario opta por seguir el procedimiento alternativo, debe enviarle los siguientes documentos simultáneamente:

- > Notificación de Desalojo de 14 días
- > copia de la solicitud de Orden de Posesión presentada al Tribunal
- > 2 copias de la Notificación de Objeción
- > una declaración que establezca sus derechos respecto de tal solicitud

Si desea cuestionar la solicitud del propietario, debe completar la Notificación de Objeción y enviar una copia al propietario y la otra al Tribunal antes de determinada fecha (guarde una copia para sus registros).

La Notificación de Objeción debe devolverse a más tardar a las 16:00 hs. del día que vence la Notificación de Desalojo de 14 días. Envíe la Notificación de Objeción por correo certificado y tenga en cuenta 2 días hábiles más para la entrega. Si faltan menos de 2 días para que venza la Notificación de Desalojo, deberá llevar la Notificación de Objeción al Tribunal personalmente para estar seguro de que llega a tiempo.

Si no devuelve la Notificación de Objeción, se podrá otorgar automáticamente al propietario la Orden de Posesión y lo podrán desalojar sin más aviso. Si usted envía la Notificación de Objeción, el Tribunal establecerá una fecha de audiencia y la solicitud procederá de la misma forma que en el 'Procedimiento estándar' antes descrito.

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