

# Cómo reclamar compensación

## Cuándo y qué se puede reclamar

Si su propietario o su agente no han cumplido con las obligaciones que surgen del contrato de alquiler (locación) o con la Ley de Alquiler Residencial de 1997 (*Residential Tenancies Act 1997*), puede recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) para pedir compensación.

Usted debe probar que ha sufrido una pérdida (por ej., daño a los bienes) o serios inconvenientes, y que esto fue consecuencia de la acción u omisión del propietario o del agente.

Estos son algunos ejemplos de situaciones en las que podría reclamar compensación ante el Tribunal:

- > si el propietario no ha solucionado un problema del que usted le ha informado (por ej., goteras en el techo)
- > si el propietario lo ha desalojado, o ha tratado de desalojarlo, en forma ilegal
- > si el propietario ha alterado el 'goce pacífico' de la propiedad que usted alquila (por ej., el propietario o el agente vienen a verlo continuamente sin avisar y/o sin motivo razonable, según se menciona en la Ley)
- > si la vivienda no hubiera estado limpia cuando usted se mudó

En virtud de la *Residential Tenancies Act 1997*, el Tribunal tiene un límite de reclamos de compensación de \$10.000. Si su reclamo de compensación supera esta suma, póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (Tenants Union) y solicite asesoramiento. Quizá pueda efectuar un reclamo en virtud de la *Ley de Lealtad Comercial de 1999 (Fair Trading Act 1999)*, que no tiene límite financiero.

➔ En virtud de la *Residential Tenancies Act 1997*, no se puede reclamar compensación por dolor y sufrimiento, lesión física o muerte, pero quizá pueda reclamar por estos conceptos en virtud de la *Fair Trading Act 1999*. Póngase en contacto con la Tenants Union y solicite asesoramiento.

## Reparaciones

El caso más común de compensación es cuando el propietario no ha realizado las reparaciones. (Ver la Hoja de información sobre **Repairs (Reparaciones)** para obtener más información.) Es una buena idea esperar hasta que se hayan efectuado las reparaciones antes de reclamar compensación, ya que el Tribunal no siempre atenderá casos en los que todavía falta definir el monto total de la compensación. Sin embargo, debe notificar a su propietario que tiene intención de reclamar

compensación, y que cuanto más tarden las reparaciones, más podrá reclamar. A veces de esta forma se logra persuadir al propietario para que realice las reparaciones más rápido.

## Pasos para reclamar

Si desea reclamar compensación por incumplimiento de obligaciones en virtud de la *Residential Tenancies Act 1997* y usted aún vive en la propiedad, necesita enviar al propietario una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones (Breach of Duty Notice) (Ver la Hoja de información sobre **Breach of Duty Notices (Notificación de Incumplimiento de Obligaciones)** para obtener más información.) Puede obtener copias de la notificación en la Tenants Union.

Cuando complete la Breach of Duty Notice, debe incluir:

- > el nombre del propietario (no el nombre del agente)
- > los datos del incumplimiento del propietario (lo que hizo mal)
- > qué medida debe tomar el propietario para solucionar el problema (por ej., reparar el techo)
- > la compensación que usted reclama por pérdida o daño (por ej., el costo de limpieza de ropas y bienes que se mojaron y ensuciaron por las goteras del techo) o por los inconvenientes que sufrió (por ej., tener que quedarse en casa de un amigo mientras el dormitorio estaba inundado)
- > el monto de dinero que reclama por algo que no se pueda solucionar (por ej., el daño a los bienes causado por las goteras del techo)

Puede reclamar varios asuntos en un único formulario. Adjunte una página extra si necesita más espacio. Si desea efectuar un reclamo por pérdida de comodidades (es decir, por no poder hacer uso pleno de la vivienda), necesitará ponerle un valor en dinero. Ante el Tribunal usted debe poder explicar el monto que reclama por cada rubro y presentar pruebas de su reclamo.

Póngase en contacto con la Tenants Union si necesita ayuda sobre cómo calcular el monto de compensación que debe reclamar.

*Continúa al dorso*

➔ Para calcular su reclamo por pérdida de comodidades, calcule un porcentaje de la renta diaria (sobre la base de qué proporción de la vivienda se vio afectada) y multiplíquelo por la cantidad de días que tuvo que soportar el problema. Póngase en contacto con la Tenants Union si necesita ayuda para calcular el monto que debe reclamar.

Entregue una copia de la Breach of Duty Notice al propietario o al agente y guarde una copia para usted. Envíela por correo certificado o entréguela en persona y así podrá probar que la recibieron. Guarde el recibo del correo. Luego debe esperar 14 días (tenga en cuenta 2 días más si envió la notificación por correo) para ver si el propietario le paga la compensación.

Si el propietario no paga, puede recurrir al Tribunal. Complete un formulario de solicitud del Victorian Civil and Administrative Tribunal y adjunte una copia de la Breach of Duty Notice. El Tribunal cobra un arancel de \$36,20 por la solicitud (a la fecha de impresión).

### Si ya ha desocupado la vivienda

Si desea efectuar un reclamo de compensación después de haber desocupado la vivienda, no necesita enviar una Breach of Duty Notice. Sólo necesita completar el formulario de solicitud del Victorian Civil and Administrative Tribunal. En dicho formulario deberá indicar el monto de compensación que quiere obtener y el porqué.

➔ Es una buena idea escribir al propietario antes de presentar su solicitud, para ver si puede liquidar la cuestión antes de ir al Tribunal. En la carta al propietario debe indicar que recurrirá al Victorian Civil and Administrative Tribunal si él no le paga dentro de un lapso establecido, por ej. 14 días. Guarde una copia de la carta ya que puede usarla como prueba ante el Tribunal.

## Cómo probar su reclamo

Una vez presentada la solicitud de compensación al Tribunal, tendrá que concurrir a una audiencia y probar su caso. Debe convencer al Tribunal de que su propietario no cumplió con las obligaciones legales hacia usted y que, como consecuencia, usted sufrió una pérdida y/o daño.

Necesitará pruebas (por ej., fotografías, testigos, las cartas que le ha escrito a su propietario o al agente, los recibos de gastos o los presupuestos para arreglar los daños a los bienes). También será necesario que le explique al Tribunal la forma en que ha calculado el reclamo de compensación. Debe ponerse en contacto con la Tenants Union para conversar sobre su caso ni bien reciba la notificación de la audiencia.

Para obtener más información vea la Hoja de información sobre **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria)** y el paquete DVD **A Day at the Bench (Un día en los tribunales)**

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