

Desalojo

Para poder desalojarlo, el propietario debe:

- > darle una Notificación de Desalojo válida (vea la Hoja de información **Notificación de Desalojo** si necesita más información); y
- > solicitar al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (*Victorian Civil and Administrative Tribunal*) una Orden de Posesión; y
- > obtener del Tribunal una Orden judicial de Entrega de la Posesión y
- > entregar la Orden judicial de Entrega de la Posesión a la policía, que la utilizará para desalojarlo.

➔ El propietario no puede desalojarlo hasta haber cumplido con todos los pasos indicados. El propietario o agente no puede impedirle la entrada ni realizar el desalojo en forma personal; sólo la policía puede desalojarlo y sólo cuando tiene la Orden judicial de Entrega de la Posesión.

Solicitud de Órdenes de Posesión

Existen dos procedimientos que los propietarios pueden utilizar para solicitar una Orden de Posesión: el procedimiento estándar y el alternativo. El procedimiento estándar es el más común.

Procedimiento estándar

Según el procedimiento estándar, el propietario le envía una Notificación de Desalojo seguida por una copia de la solicitud de Orden de Posesión que presentó ante el Tribunal. El propietario no puede solicitarle al Tribunal la Orden de Posesión hasta que le haya cursado la Notificación de Desalojo. (Vea la Hoja de información de **Notificaciones de desalojo** si necesita más información). Cuando el Tribunal reciba la solicitud del propietario, fijará una audiencia que tendrá lugar después del vencimiento de la Notificación de Desalojo.

Procedimiento alternativo en caso de mora de alquileres

Si el propietario desea seguir el procedimiento 'alternativo' de desalojo, debe enviarle todos los documentos siguientes simultáneamente:

- > Notificación de Desalojo
- > copia de la solicitud de Orden de Posesión enviada al Tribunal

- > 2 copias de la Notificación de Objeción
- > una declaración que establezca sus derechos respecto de una Orden de Posesión

Si recibe estos documentos y no desea ser desalojado, póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (Tenants Union) de inmediato para ser asesorado.

Audiencias ante el Tribunal

El Tribunal fijará una audiencia que tendrá lugar después del vencimiento de la Notificación de Desalojo. Le notificarán la fecha, hora y lugar de la audiencia.

Debe comparecer a la audiencia si no desea ser desalojado. Usted puede disputar las razones argumentadas por el propietario para su desalojo. Si el Tribunal le concede al propietario la Orden de Posesión, usted podrá describir sus dificultades y solicitar al Tribunal que posponga el desalojo (hasta un plazo de 30 días). Si el Miembro del Tribunal rechaza la solicitud del propietario de la Orden de Posesión, usted no tendrá que desocupar la propiedad. Recuerde, si no comparece a la audiencia, es muy posible que se conceda la Orden de Posesión.

Si necesita más información, vea la Hoja de información del **Tribunal Civil y Administrativo de Victoria**.

Orden judicial de Entrega de la Posesión

Una Orden de Posesión permite al propietario obtener una Orden judicial de Entrega de la Posesión, que permite que la policía lo pueda desalojar. Si el Miembro del Tribunal otorga una Orden de Posesión, el propietario tiene hasta 6 meses para obtener la Orden de Entrega de la Posesión. Una vez adquirida, la Orden de Entrega de la Posesión tiene validez durante 14 días.

Sin embargo, si el Miembro del Tribunal otorga una Orden de Posesión para que usted desocupe la propiedad el mismo día de la audiencia, el propietario puede comprar la Orden judicial de Entrega de la Posesión ese mismo día y, si le da la orden de entrega de inmediato a la policía, es posible que lo desalojen ese mismo día.

Continúa al dorso

Si el propietario tiene una Orden de Posesión, usted puede ponerse en contacto con la policía local para averiguar cuándo van a llevar a cabo el desalojo.

Si es probable que lo desalojen, es recomendable organizarse para tener adónde ir, especialmente si es posible que lo desalojen en el mismo día o a corto plazo. Si no tiene donde alojarse, la Unión de Inquilinos puede derivarlo a servicios de alojamiento para casos de crisis.

Audiencia de Revisión

Si se ha otorgado una Orden de Posesión pero usted no ha comparecido a la audiencia, puede solicitar al Tribunal una repetición de audiencia. Debe hacerlo antes de que la policía lo desaloje, ya que una vez que haya sido desalojado legalmente el Tribunal no tiene facultades que le permitan que regrese a la propiedad. Si es posible, debe solicitar una audiencia de revisión urgente presentándose personalmente ante el Tribunal. Si vive en el interior o no puede llegar al Tribunal, debe telefonar al Tribunal y preguntar cómo solicitar una audiencia de revisión, o ponerse en contacto con la Unión de Inquilinos.

Tribunal Civil y Administrativo de Victoria
55 King Street Melbourne 3000
☎ (03) 9628 9800
☎ 1800 133 055 (llamada gratuita)
fax (03) 9628 9822

Abierto de lunes a viernes, de 9:00 a 16:30 hs.

Cuando solicita una audiencia de revisión, debe pedirle al Tribunal que se ponga en contacto con la policía y le pida que suspenda la orden de entrega de la posesión hasta nuevo aviso. Usted también debe llamar a la policía para confirmarlo.

En la audiencia de revisión deberá convencer al Miembro del Tribunal de que tenía una buena razón para no comparecer a la audiencia original. Si el Tribunal acepta su explicación, dejarán de lado la decisión anterior y permitirán que se revise el asunto. No se cobran aranceles por solicitar una audiencia de revisión.

Desalojos ilegales

Es ilegal que un propietario o agente (o cualquier persona en nombre de éstos) intente desalojarlo físicamente o cambie las cerraduras. Sólo la policía puede llevar a cabo un desalojo. Si el propietario o agente amenaza con desalojarlo, debe solicitar al Tribunal una Orden de Restricción. Si el propietario o agente se presentan en la propiedad y tratan de desalojarlo, debe llamar a la policía de inmediato.

Si ha sido desalojado ilegalmente, debe solicitar de inmediato una audiencia urgente al Tribunal (personalmente si es posible). El Tribunal puede ordenar al propietario que le permita regresar a la propiedad. También puede presentar una queja ante el Director de Asuntos del Consumidor de Victoria (*Consumer Affairs Victoria*). Existe una multa máxima de \$ 1.000 si el propietario es encontrado culpable. También puede demandar compensación por las molestias, costos, pérdidas o daños a sus bienes causados por las acciones ilegales del propietario. Vea las Hojas de información **Quejas acerca de agentes inmobiliarios y propietarios** y **Cómo reclamar compensación** si necesita 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.