

Envío de Notificación de Incumplimiento de Obligaciones al propietario

Si el propietario no cumple con sus obligaciones en virtud de la *Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*, Ud. podrá enviarle una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones (Breach of Duty Notice). Esta notificación le informa al propietario que debe resolver el problema o bien pagar una compensación (o ambas cosas) por las pérdidas que Ud. pueda haber sufrido por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones.

Cuándo cursar una Breach of Duty Notice

El propietario no cumple con sus obligaciones cuando:

- > no entrega la propiedad desocupada y limpia;
- > no permite el 'uso y goce pacífico' de la propiedad (consulte la hoja de información **Privacy (Privacidad)** para obtener más información);
- > no mantiene la propiedad en buenas condiciones;
- > no verifica que la grifería y los artefactos relacionados con consumo de agua que se reemplacen tengan como mínimo la calificación 'A';
- > no ofrece cerraduras en todas las puertas exteriores y ventanas; o
- > no entrega las llaves si cambia la cerradura.

Si desea que el propietario subsane el incumplimiento deberá cursarle una Breach of Duty Notice. Por ejemplo, puede enviar una Breach of Duty Notice al propietario si éste perturba el 'uso y goce pacífico' de la propiedad al presentarse en su hogar sin previo aviso.

➔ Nota: los motivos para cursar una Breach of Duty Notice son diferentes en el caso de los residentes de pensiones [rooming houses] y de campamentos de casas móviles [caravan parks]. Para obtener más información al respecto, póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (Tenants Union).

Cómo lograr que el propietario subsane el incumplimiento

Mediante la Breach of Duty Notice se le informa al propietario que si no subsana el incumplimiento y/o no paga la compensación correspondiente Ud. podrá solicitar al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) una orden para que lo haga (consulte la hoja de información **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 delito. Consulte la hoja de información **Complaints about landlords and real estate agents (Quejas acerca de los propietarios y los agentes inmobiliarios)** si desea saber más.

Cómo reclamar una compensación

Si el propietario ha incumplido alguna de sus obligaciones, y como consecuencia de ello Ud. ha sufrido pérdidas o inconvenientes serios, puede reclamar la correspondiente compensación cursando una Breach of Duty Notice.

Si el incumplimiento es reciente, debe cursar la Breach of Duty Notice para exigir al propietario que subsane el incumplimiento (como se describe a la izquierda), y una vez que el incumplimiento haya sido subsanado, recurrir al Tribunal para reclamar una compensación. Éstos son los pasos que hay que seguir ya que es imposible calcular el importe de las pérdidas causadas por el problema hasta que no esté resuelto.

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

Si ya ha dejado la propiedad, no será necesario cursar la Breach of Duty Notice, sino que podrá efectuar el reclamo de la compensación directamente recurriendo al Tribunal.

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

Cómo completar el formulario de la Breach of Duty Notice

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

1. No olvide indicar el nombre del propietario (y no el nombre del agente).
2. Informe el domicilio del propietario o agente (y no su propio domicilio).
3. Si figura más de una persona en el contrato de alquiler, incluya los nombres de todos los que aparecen allí.
4. Indique el domicilio de la propiedad alquilada.
5. Indique el domicilio al que desea que se le envíen los documentos (que puede ser distinto del domicilio informado en el punto 4).
6. Indique números de teléfono para que se pongan en contacto con usted.

Continúa al dorso

7. Especifique cómo se cursó la notificación (por ejemplo, por correo certificado) y la fecha en que se entregó.
8. Firme el formulario.
9. Escriba su nombre en letra de imprenta clara.
10. Indique el motivo por el que envía el formulario de notificación, especificando el incumplimiento del propietario, como por ejemplo: "65: vivienda no apta para ser habitada" (ver la lista completa en el interior de la 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 adjuntar una hoja en la que podrá explicar todos los detalles del hecho.
11. Indique, con el mayor detalle posible, 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 adjuntar una hoja en la que podrá explicar todos los detalles.
12. Si pretende que el propietario cumpla sus obligaciones, deberá indicar lo que quiere que éste haga (por ejemplo, reparar la filtración del techo). Si reclama una compensación, indique el monto que reclama. Puede utilizar la sección 12 tanto para exigir el cumplimiento de las obligaciones al propietario como para pedirle una compensación (tache la palabra 'or' (o) y escriba la palabra 'and' (y)).
13. La declaración de este punto le informa al propietario que si no resuelve el problema y/o no paga la compensación, Ud. recurrirá al Tribunal.
14. Marque el casillero correspondiente para indicar si se adjuntan o no documentos al formulario.

Cómo cursar una Breach of Duty Notice

Podrá obtener el formulario Breach of Duty Notice en Tenants Union o en la oficina de Asuntos del Consumidor de Victoria (Consumer Affairs Victoria). También puede descargarla del sitio web de Consumer Affairs: www.consumer.vic.gov.au. La notificación puede enviarse por correo simple pero recomendamos que la envíe por correo certificado o que la entregue en persona de manera para que conste que la recibieron. Conserve su copia de la notificación y los recibos del correo.

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

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

➡ Si el propietario le entrega una Breach of Duty Notice, consulte la hoja de información **"Al recibir una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones" (When you get a Breach of Duty Notice)** o pida asesoramiento a la Unión de Inquilinos de Victoria.

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