

# Mascotas

La *Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*, que establece los derechos y responsabilidades legales de los propietarios y los inquilinos, no contiene disposiciones en lo que respecta a tener mascotas en una propiedad alquilada. Sin embargo, muchos contratos de alquiler tienen una cláusula de 'no admisión de mascotas' ('no pets' clause) que prohíbe que los inquilinos tengan mascotas. Si tiene una mascota o desea tener una, procure asegurarse de que el propietario esté de acuerdo con ello antes de alquilar la propiedad.

Si el propietario está de acuerdo, asegúrese de que el contrato de alquiler (locación) especifique que está permitido que tenga una mascota o de que la cláusula de 'no admisión de mascotas' del contrato impreso esté tachada. Si el propietario está de acuerdo con que tenga una mascota, no podrá retractarse luego.

Sin embargo, a veces pueden surgir problemas aun teniendo el consentimiento del propietario para tener mascotas.

## Daños y molestias

La *Residential Tenancies Act 1997* y el contrato de alquiler establecen que está prohibido dañar la propiedad alquilada o causar molestias. Se denomina *molestia* a todo aquello que altere de manera irracional el uso y goce que puedan hacer los vecinos de su propiedad, como los ladridos constantes, los olores desagradables, etc.

Si la mascota causa alguna molestia o provoca algún daño, el propietario puede enviarle una Notificación de incumplimiento de obligaciones (Breach of Duty Notice) para exigirle que ponga fin a las molestias y daños que la mascota causa a la propiedad. En caso de que usted no resuelva el problema en un plazo de 14 días, el propietario puede solicitar al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) que emita una Orden de Cumplimiento (Compliance Order), que le exige por ley que cumpla la Breach of Duty Notice y/o que pague la correspondiente compensación económica.

Para que el Tribunal emita una Compliance Order, el propietario deberá probar que la mascota está causando molestias o produciendo daños en la propiedad. En caso de recibir dicha orden, usted tendrá la posibilidad de asistir a una audiencia en el Tribunal y defenderse de los reclamos del propietario.

Si usted no cumple la orden del Tribunal, el propietario puede enviarle una Notificación de Desalojo de 14 Días (14-day Notice to Vacate). Si recibe una Notice to Vacate no significa que debe dejar la vivienda. Si el propietario desea desalojarlo, deberá recurrir al Tribunal y probar que la mascota continúa causando molestias o daños. Entonces, usted podrá concurrir a la audiencia del Tribunal y presentar su versión de los hechos.

El propietario también puede enviarle una 14-day Notice to Vacate por incumplimiento de sus obligaciones si ya recibió dos Breach of Duty Notices con anterioridad por el mismo incumplimiento.

Si el propietario le envía cualquiera de esas notificaciones, póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (Tenants Union).

## Si se pone en peligro la seguridad de los vecinos

Si la mascota representa un peligro para sus vecinos, el propietario puede enviarle una Notificación de desalojo inmediato (immediate Notice to Vacate). Esta notificación se envía sólo en situaciones extremas, por ejemplo, si un perro atacó a los hijos de algún vecino.

Si recibe una Immediate Notice to Vacate (Notificación de desalojo inmediato), no significa que debe dejar la vivienda. Si el propietario desea desalojarlo, deberá recurrir al Tribunal y probar que la mascota representa un peligro. Si recibe una Notificación de desalojo inmediato póngase en contacto con la Tenants Union cuanto antes para que lo asesoren.

## Cláusula de 'No admisión de mascotas'

Muchos inquilinos tienen mascotas a pesar de que el contrato de alquiler contiene una cláusula de 'no admisión de mascotas' ya sea porque no pudieron encontrar una propiedad para alquilar en la que se permitiera tener mascotas o porque decidieron que querían tener una mascota después de mudarse a la propiedad. En este caso, su condición

*Continúa al dorso*

ante la ley es indefinida.

Aunque no siempre sucede, si el propietario o el agente descubren que tiene una mascota, pueden decirle que lo desalojarán si no se deshace de ella.

La Tenants Union considera que un inquilino no puede ser desalojado a menos que el propietario pueda demostrar que la mascota está causando molestias, dañando la propiedad o poniendo en peligro la seguridad de los vecinos. Sin embargo, el propietario puede enviarle una Notice to Vacate simplemente por tener una mascota. Consideramos que en este caso dicha notificación no tiene validez.

El propietario o el agente pueden recurrir al Tribunal con motivo de que usted violó la cláusula de 'no admisión de mascotas'. La Tenants Union considera que, por ley, el Tribunal no puede desalojarlo aunque tener una mascota vaya en contra de lo que establece el contrato de alquiler. Sin embargo, hubo algunos casos en los que el Tribunal ordenó a los inquilinos que retiraran las mascotas de la propiedad.

Si el propietario le envía una Breach of Duty Notice o una Notice to Vacate por tener una mascota, póngase en contacto con la Tenants Union para que lo asesoren.

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