

Aumentos de alquileres

Notificación

Su alquiler no puede ser aumentado más de una vez cada 6 meses. Esto se aplica a los contratos de alquiler periódicos (es decir mes a mes) y a los de plazo fijo, en los que el contrato permite un aumento durante el plazo fijado. (Si existe una cláusula en su contrato de plazo fijo que permita más de un aumento durante un período de seis meses, no es válida.)

El propietario debe cursarle una notificación por escrito con 60 días de anticipación y debe utilizar el formulario apropiado. Si la notificación se envía por correo, deben agregarse dos días hábiles más para que la notificación llegue a su poder.

La notificación puede contener sólo un aumento del alquiler y debe informarle su derecho de recurrir a Asuntos del Consumidor de Victoria (*Consumer Affairs Victoria*) dentro de los 30 días para investigar el aumento si usted considera que es excesivo.

Si la notificación de aumento del alquiler no cumple con todas estas condiciones no es válida y no tiene que pagar el monto aumentado. Si le han cursado una notificación de aumento del alquiler y usted cree que no es válida, recurra a la Unión de Inquilinos (*Tenants Union*) y solicite asesoramiento.

Cómo cuestionar un aumento del alquiler

Si cree que el aumento del alquiler es excesivo, puede solicitar que un inspector de Asuntos del Consumidor de Victoria venga a inspeccionar la propiedad y evalúe si el aumento es razonable o no. Debe efectuar la solicitud dentro de los 30 días de recibida la notificación.

Envíe la solicitud a:
Señor Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

El inspector debe observar el estado de la propiedad, las instalaciones y los servicios con los que cuenta, y comparar el alquiler que usted paga con el de propiedades similares en la misma zona. Durante la inspección usted debe señalarle las cosas que respalden su reclamo de que el aumento del alquiler es excesivo, por ejemplo, el estado de conservación de la propiedad, problemas por la ubicación, y los bienes o servicios que usted mismo tiene que obtener, ya que no los ofrece el propietario.

Después de la inspección, el inspector le entregará un informe. Si el informe es a su favor pero el propietario sigue insistiendo en aumentar el alquiler, puede recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (*Victorian Civil and Administrative Tribunal*) para obtener una orden que no permita el aumento. Debe solicitarla dentro de los 30 días de recepción del informe del inspector.

Si el Tribunal decide que el aumento del alquiler es excesivo, puede ordenar que el alquiler no aumente o que aumente en un monto menor. También puede establecer un plazo (de hasta 12 meses) en cuyo transcurso el propietario no esté autorizado a aumentar el alquiler. Sin embargo, el Tribunal sólo emitirá estas órdenes si el aumento propuesto haría su alquiler significativamente más alto que los de propiedades similares en su zona.

Si el aumento del alquiler entra en vigencia antes de que el Tribunal trate su caso, deberá pagar el monto aumentado hasta que el Tribunal haya tomado una decisión. Si la decisión es a su favor, el Tribunal puede ordenar al propietario que le devuelva los montos del aumento que ya ha pagado.

Reducción de servicios o servicios públicos

Si el propietario disminuye cualquier servicio o instalación suministrados con la propiedad (por ejemplo, si cierra un lavadero comunal), puede solicitar un informe de Asuntos del Consumidor de Victoria para saber si le corresponde o no una reducción del alquiler. Si el informe es a su favor, puede solicitar al Tribunal una orden de que se baje el alquiler.

Continúa al dorso

Cómo negociar con el propietario

Vale la pena tratar de negociar con el propietario o agente si proponen un aumento de alquiler. Puede ser que esté dispuesto a reducirlo, especialmente si usted es un inquilino establecido y confiable o si usted tuviera que dejar la vivienda a causa del aumento.

Si tiene un informe del inspector también puede utilizarlo para tratar de negociar con el propietario o agente para no tener que tomar la medida siguiente de ir al Tribunal. Si logra algún acuerdo no olvide hacerlo por escrito, con su firma y la del propietario o agente.

Negarse a pagar el aumento

Si el propietario o agente le han dado una notificación de aumento del alquiler válida y usted se rehúsa a pagarlo, su alquiler entrará en mora (es decir, usted estará atrasado en el pago del alquiler). Una vez que transcurran 14 días de mora, el propietario o agente pueden cursarle una Notificación de Desalojo en 14 días y recurrir al Tribunal para que lo desalojen. Se le dará la oportunidad de presentar su caso ante el Tribunal pero siempre existe la posibilidad de que lo desalojen. Vea la Hoja de información **Cómo evitar el desalojo por mora en el pago del alquiler** o póngase en contacto con la Unión de Inquilinos 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.