

Reparaciones

Los propietarios tienen la obligación, conforme a la *Ley de Alquiler Residencial de 1997*, de asegurar que las propiedades que alquilan estén en un estado razonable de limpieza al inicio del alquiler, y de que se mantengan en buenas condiciones. Esto también se aplica a las áreas comunes que pertenecen al propietario o que éste administra.

Si la propiedad que usted alquila necesita reparaciones, debe seguir los pasos indicados en la *Ley de Alquiler Residencial de 1997*. La ley establece dos procedimientos diferentes: uno para reparaciones urgentes y otro para reparaciones no urgentes o generales.

Reparaciones urgentes

El propietario debe realizar las reparaciones urgentes de inmediato (es decir, dentro de 2 a 3 días). Al inicio del alquiler, el propietario o el agente inmobiliario debe darle un número de teléfono donde pueda ubicarlos en caso de que se necesiten reparaciones urgentes.

Las reparaciones urgentes están definidas en la Ley y son:

- > cañería de agua rota
- > inodoro/retrete obstruido o roto
- > gotera considerable
- > pérdidas de gas
- > falla eléctrica peligrosa
- > inundación o daños serios por inundación
- > daño grave por tormenta o incendio
- > falla o rotura de cualquier servicio o electrodoméstico básico para la provisión de agua fría o caliente, para cocinar, para calefacción o lavado de ropa
- > falla o rotura de cualquier electrodoméstico o accesorio provisto por el propietario que cause la pérdida de grandes cantidades de agua
- > falla o rotura en el suministro de gas, electricidad o agua
- > falla seria en un ascensor/elevador o escalera
- > fallas o daños que tornen la vivienda insegura o peligrosa

Si necesita reparaciones urgentes, no hace falta notificar al propietario por escrito pero sí debe tratar de ponerse en contacto con el propietario o agente antes de ordenar sus propias reparaciones. Lleve un registro de las medidas que haya tomado para que el propietario o agente realicen las reparaciones (por ejemplo, una lista de llamadas telefónicas, con fechas y horas).

Si no puede encontrar al propietario o agente o si no responden de inmediato, puede organizar sus propias reparaciones, que no excedan de \$ 1.000. Envíe una Notificación al Propietario, que describa las reparaciones efectuadas y el costo, y adjunte una copia del recibo o la factura. El propietario debe reembolsarle el dinero dentro de los 14 días de recibida la notificación. Sin embargo, tenga en cuenta que si usted contrata las reparaciones urgentes y el costo excede los \$ 1.000, el propietario sólo es responsable hasta un máximo de \$ 1.000.

Si no puede cubrir el costo de las reparaciones urgentes, o si costaran más de \$ 1.000, puede solicitar al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (*Victorian Civil and Administrative Tribunal*) una orden que establezca que el propietario debe realizar las reparaciones. El Tribunal debe atender las solicitudes de reparaciones urgentes dentro de los dos días hábiles. Vea la Hoja de información del **Tribunal Civil y Administrativo de Victoria** si necesita más información o póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (*Tenants Union*).

Ante el Tribunal puede solicitar una orden que establezca que usted pague su alquiler en una Cuenta Especial de Alquileres, controlada por el Tribunal que le permite continuar pagando el alquiler para que no quede en mora pero el propietario no recibe el dinero hasta que se terminen las reparaciones.

➔ No deje de pagar el alquiler al propietario ni utilice ese dinero para realizar las reparaciones. Si se atrasa 14 días en el pago del alquiler, el propietario puede enviarle una Notificación de Desalojo de 14 días.

Reparaciones no urgentes (generales)

Si la reparación no se encuentra en las categorías definidas como 'urgentes', no debe ordenar que se efectúen a menos que el propietario haya aceptado por escrito que las pagará.

Prepare una lista con todas las reparaciones generales necesarias e inclúyala en un formulario de Notificación al Propietario. Esta notificación informa al propietario que todos lo incluido debe ser reparado denle un plazo de 14 días.

Debe asegurarse de que el formulario esté dirigido al propietario y no al agente inmobiliario, aunque se puede enviar a la dirección del agente a la atención del propietario. (Si usted es inquilino de vivienda pública, su propietario es el Director de Vivienda - *Director of Housing*). Entregue una copia al propietario o al agente en mano, o envíela por correo certificado. No olvide guardar su copia.

Continúa al dorso



➔ Si piensa obtener compensación de parte del propietario, deberá enviar una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones al mismo tiempo. Consulte la sección 'Compensación' que aparece a continuación.

Si el propietario no ha realizado las reparaciones dentro de los 14 días de recibida la notificación, o si las reparaciones no son satisfactorias, usted debe escribir a Asuntos del Consumidor de Victoria (*Consumer Affairs Victoria*) para solicitar una inspección (vea el 'modelo de carta a Asuntos del Consumidor de Victoria' o descargue una Solicitud de Inspección de Reparaciones o una Evaluación de Alquiler del sitio web www.consumer.vic.gov.au).

Un inspector se pondrá en contacto con usted para fijar una hora para inspeccionar la propiedad. Luego de la inspección se pondrá en contacto con el propietario o el agente y tratará de negociar las reparaciones que deben llevarse a cabo y también escribirá un informe que describa las reparaciones necesarias y le entregará una copia.

Una vez que tenga la copia del informe del inspector, podrá solicitar una audiencia al Tribunal. Debe solicitarla dentro de los 60 días de recibir el informe, pero si no recibe la copia dentro de los 90 días podrá recurrir al Tribunal sin dicha copia. Adjunte a la solicitud ante el Tribunal una copia de la Notificación al Propietario y del informe del inspector. El Tribunal podrá ordenar que el propietario realice las reparaciones y permitir que usted deposite el alquiler en la Cuenta Especial de Alquileres hasta que se lleven a cabo las reparaciones.

Si necesita más información vea la Hoja de información del **Tribunal Civil y Administrativo de Victoria** o póngase en contacto con la Unión de Inquilinos.

Compensación

Usted puede tener derecho a compensación si tiene que sobrellevar molestias y/o pérdidas o daños a sus bienes porque el propietario no ha:

- > realizado las reparaciones urgentes de inmediato
- > realizado las reparaciones generales en el período de 14 días
- > mantenido la vivienda en buenas condiciones

Si necesita más información vea las Hojas de información **Cómo reclamar compensación e Incumplimiento de Obligaciones** o póngase en contacto con la Unión de Inquilinos para obtener asesoramiento.

Daños causados por los inquilinos

Si las reparaciones son necesarias porque usted o alguien que haya invitado a su casa ha causado daños, tendrá que pagar las reparaciones y deberá organizarlas usted mismo. El propietario o agente puede enviarle una notificación

de Incumplimiento de Obligaciones o 'notificación de reparación' exigiéndole que repare el daño dentro del plazo de 14 días. Si usted no lo hace, ellos pueden decidir que se hagan las reparaciones y luego enviarle una notificación que indica el costo de las reparaciones y que usted deberá pagarlas.

Si aún así usted no paga, el propietario podrá solicitar que el Tribunal emita una orden para que lo haga. El propietario deberá probar que usted es responsable del daño y usted puede comparecer a la audiencia para presentar su lado de la historia. Hasta que el propietario obtenga una orden del Tribunal que establezca que debe pagar, usted no es responsable de pagar las reparaciones. Si recibe una notificación de reparaciones, póngase en contacto con la Unión de Inquilinos.

Modelo de carta a Asuntos del Consumidor de Victoria

(su nombre)
(su dirección)
(su número de teléfono)

(fecha)

Señor Director
Asuntos del Consumidor de Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

Estimado Señor o Señora,

Solicitud de inspección de vivienda alquilada y de informe de reparaciones

Propietario: (nombre y dirección del propietario)
Vivienda: (dirección de la propiedad alquilada)

El (insertar la fecha) notifiqué a mi propietario sobre la necesidad de ciertas reparaciones no urgentes. Adjunto copia de la notificación que he enviado al propietario.

Solicito que se investigue el incumplimiento del propietario en la realización de las reparaciones. Puede contactarme en el número de teléfono indicado, en los siguientes días y horarios:

(días convenientes)
(horarios convenientes)

Atentamente,

(su firma)

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