TENANTS UNION of Victoria Ltd

guía paso a paso sobre notificaciones de desalojo

Mayo de 2010

INICIO

¿El propietario le envió una Notificación de Desalojo (Notice to Vacate)?

SÍ

¿Desea desocupar la propiedad?

SÍ

Según el tipo de notificación recibida, sólo tiene que enviar la Notificación de Intención de Desocupar (Notice of Intention to Vacate) con 14 días de anticipación. Nota: si tiene contrato de alquiler de plazo fijo, la notificación del propietario y la Notice of Intention to Vacate que usted envíe no podrán tener efectos antes del fin del plazo fijo.

NO

No necesariamente tendrá que desocupar la vivienda. Si la notificación no es válida, puede cuestionarla (Contáctese con Unión de Inquilinos (Tenants Union) para que lo asesoren). La Notice to Vacate puede ser inválida si:

> no está en el formulario correcto;
> no incluye todos los datos necesarios;
> no le fue entregada en persona o por correo certificado (con 2 días extra para entrega por correo)
> no da el período de notificación que corresponde a las circunstancias.

Existen diversas razones por las que un propietario puede enviar una Notice to Vacate al inquilino, y el tiempo de notificación depende de la razón por la cual se la envíe.

Para más información, consulte al Servicio de Asesoramiento de la Unión de Inquilinos (Tenants Union Advice Service) o las siguientes hojas de información:

> ***Notices to Vacate (Notificación de desalojo)***
> ***When you want to leave (Si desea desocupar la vivienda)***
> ***Avoiding eviction for rent arrears (Cómo evitar el desalojo por mora en el pago del alquiler)***

Notificación de desalojo inmediato (Immediate Notice to Vacate)

Pueden enviarle una Immediate Notice to Vacate si:

> la propiedad fue destruida;
> la propiedad no es apta para ser habitada;
> usted o alguien que lo visita daña deliberadamente la propiedad; o
> usted o alguien que lo visita ponen en peligro la seguridad de los vecinos.

Si la propiedad era el lugar de residencia principal del propietario antes de que usted la ocupara, podrá enviarle una 14-day Notice to Vacate bajo ciertas condiciones. Contáctese con Tenants Union para que lo asesoren o consulte la hoja de información ***Notices to Vacate*** (***Notificación de Desalojo***).

Notificación de Desalojo de 14 días (14-day Notice to Vacate)

Pueden enviarle una 14-day Notice to Vacate si:

> el alquiler lleva 14 días o más impago;
> no ha pagado la garantía;
> ha subalquilado sin permiso;
> su contrato de alquiler no permite niños y hay niños;
> usted usa la propiedad para fines ilegales (o permite que otros lo hagan);
> es inquilino de vivienda pública y en su formulario de solicitud ha declarado algo sabiendo que no es cierto;
> no ha cumplido con una Orden de Cumplimiento (Compliance Order) emitida por el Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal)
> ha infringido una obligación y ya recibió antes dos Notificaciones de Incumplimiento de Obligaciones (Breach of Duty Notices) por el mismo incumplimiento

Notificación de desalojo de 60 días (60-day Notice to Vacate)

Podrá enviarse una 60-day Notice to Vacate si, después del plazo de 60 días, la propiedad será inmediatamente:

> *demolida
> * utilizada para otro fin que no sea alquiler (por ejemplo, como negocio)
> * ocupada por el propietario, o por un familiar dependiente
> * vendida, en condición "libre de inquilinos"
> reparada, renovada o reconstruida, y esto no puede hacerse si la propiedad está ocupada;
> utilizada con fines públicos (si se trata de una propiedad pública); o
> vendida, y el propietario ya celebró el contrato de venta.

*Si el propietario envía una Notice to Vacate por alguna de las primeras 4 razones que aparecen a la izquierda, no podrá volver a alquilar la propiedad hasta trascurridos 6 meses de haber enviado la notificación (excepto por orden del Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal)).

Notificación de desalojo de 120 días (120-day Notice to Vacate)

Podrá enviarse una 120-day Notice to Vacate sin motivos si:

> tiene contrato de alquiler periódico (mes a mes); o
> la fecha de terminación de la notificación es la fecha de vencimiento del plazo fijo o es posterior a la misma.

Notificación del fin del plazo fijo (End of Fixed Term Notice)

Podrá enviarse una End of Fixed Term Notice antes del fin del plazo fijo del contrato de alquiler (locación).

La fecha de terminación que figura en la notificación debe ser la misma que la fecha de vencimiento de su contrato de alquiler.

¿Por cuánto tiempo es el contrato de alquiler?

6 meses o más

El propietario puede enviarle una Notificación de desalojo de 90 días (90-day Notice to Vacate) por fin del plazo fijo.

Menos de 6 meses

El propietario puede enviarle una Notificación de desalojo de 60 días (60-day Notice to Vacate) por fin del plazo fijo.