TENANTS UNION of Victoria Ltd

guía paso a paso sobre los 'derechos de ingreso'

Mayo de 2010

INICIO

¿El propietario o el agente desean entrar a la vivienda que alquila?

Consulte la hoja de información *Privacy (Privacidad)* para obtener más información.

SÍ

El propietario o el agente sólo pueden entrar a su vivienda cuando:

- le han enviado una Notificación de Desalojo (Notice to Vacate) que vencerá en menos de 14 días, y desean mostrar la vivienda a un posible inquilino
- usted les ha enviado una Notificación de Intención de Desocupar (Notice of Intention to Vacate), que vencerá en menos de 14 días, y desean mostrar la vivienda a un posible inquilino
- la vivienda está en venta o se está usando como garantía de un préstamo y desean que un posible comprador o prestamista vea la vivienda
- están haciendo valuar la propiedad
- necesitan cumplir con una obligación en virtud del contrato de alquiler (locación), la RTA u otra ley
- tienen motivos razonables para creer que usted no ha cumplido con sus obligaciones en virtud del contrato de alquiler o la RTA
- desean inspeccionar la vivienda (siempre que no se haya inspeccionado en los últimos 6 meses y no sea durante los primeros 3 meses del alquiler)

La *Ley de Alquiler Residencial de 1997 - RTA) (Residential Tenancies Act (RTA) 1997)* establece que el inquilino tiene derecho al 'uso y goce pacífico' de la propiedad.

El propietario y el agente tienen, sin duda, 'derechos de ingreso' pero deben cumplir con los requisitos. Si no cumplen con los requisitos para el ingreso, no es necesario que los deje entrar.

Si el propietario o el agente desean entrar a su vivienda:

- deben notificárselo por escrito con al menos 24 horas de anticipación, indicando el motivo de la visita y la hora en que desean venir
- deben enviar la notificación por correo o dársela en persona entre las 8:00 y las 18:00 (si la notificación se entrega por correo se deben contar 2 días hábiles más para la entrega)
- deben visitarlo únicamente entre las 8:00 y las 18:00 y nunca los días feriados (salvo que usted lo haya aprobado dentro de los 7 días previos)
- no deben quedarse más de lo necesario

También pueden entrar a la vivienda, si usted lo ha aprobado dentro de los 7 días previos, el propietario, el agente o cualquier otra persona necesaria (por ejemplo, un técnico).

¿El propietario o el agente le han enviado la debida notificación?

SÍ

Si le han enviado la debida notificación, usted tiene el deber de permitir que el propietario o el agente entren a la vivienda, aun en caso de que la hora no le resulte cómoda o de que no esté en casa. Sin embargo, podrá convenir un horario que le quede mejor (consulte la hoja de información ***The landlord is selling (Cómo proceder cuando el propietario vende la propiedad)*** para obtener más información).

NO

Salvo que el propietario o el agente sigan los procedimientos correctos, es un delito que entren a la vivienda sin una excusa razonable y la oficina de Asuntos del Consumidor de Victoria (Consumer Affairs Victoria) los puede procesar y multar. Consulte la hoja de información ***Complaints about landlords and real estate agents (Quejas sobre los propietarios y agentes inmobiliarios)*** para obtener más información.

¿Alguno de sus bienes resultó dañado durante la visita?

NO

SÍ

Tal vez le corresponda una compensación. Consulte la hoja de información ***Claiming compensation (Cómo reclamar compensación)*** para obtener más información.

¿Hubo visitas, llamadas telefónicas o correspondencia frecuentes o acosadores por parte del propietario o del agente?

SÍ

Si el propietario o el agente no han cumplido con los requisitos de notificación o le han hecho visitas frecuentes o acosadoras, puede recurrir al Tribunal y solicitar una Orden de restricción. Esta orden puede prohibir o restringir el acceso del propietario o el agente a la propiedad, o su contacto con usted, y puede ser ejecutada por la policía. La falta de cumplimiento con una orden de restricción es un delito grave y puede ser penado con multa.

NO

Usted desea rescindir el contrato de alquiler y desocupar la vivienda. ¿Tiene un contrato de plazo fijo?

SÍ

Póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (Tenants Union) y pida asesoramiento.

NO

Simplemente envíe una notificación por escrito con 28 días de anticipación, por correo certificado. Añada 2 días hábiles para la entrega. Guarde una copia.