

# Tribunal Civil y Administrativo de Victoria

El Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) (específicamente, Residential Tenancies List) trata los casos sobre controversias entre propietarios e inquilinos. No es un tribunal judicial, pero tiene el poder de tomar decisiones que se pueden ejecutar legalmente. Tiene el objeto de ser informal y de costo accesible, y de resolver las controversias de manera rápida y justa.

## Solicitudes

Un inquilino puede recurrir al Tribunal si tiene un problema con el propietario que no logra resolver. Lo mejor es tratar de resolver el problema hablando con el propietario o el agente inmobiliario antes de recurrir al Tribunal. Si decide que desea presentarse ante el tribunal, debe asesorarse con la Unión de Inquilinos de Victoria (Tenants Union of Victoria).

Para presentar una solicitud, deberá completar el formulario de Solicitud del Tribunal Civil y Administrativo de Victoria, que puede obtener en el Tribunal o en la Unión de Inquilinos. Siga las instrucciones del formulario. Cuando en el formulario se pide que anote el nombre del propietario, asegúrese de escribir el nombre del propietario y no el nombre del agente. Si el propietario es una sociedad, incluya el número de registro de la sociedad (ACN). Si usted es un inquilino de vivienda pública, el propietario será el Director de Vivienda (Director of Housing).

A la fecha de impresión de esta Hoja de información, el arancel de solicitud del Tribunal es de \$35.20. Puede pagar el arancel con una orden de pago, cheque o tarjeta de crédito. Si desea pagar en efectivo, deberá presentar la solicitud personalmente ante el Tribunal. Si no puede pagar el arancel de solicitud, puede pedir que se lo exima del pago completando un formulario de Solicitud de Eximición del Pago del Arancel. Si no está seguro de cómo hacerlo, póngase en contacto con la Unión de Inquilinos.

➔ No es necesario pagar el arancel de solicitud para pedir el reintegro de la garantía.

Debe enviar una copia de la solicitud al propietario, de ser preferible por correo certificado. Guarde el recibo del correo y la copia de la solicitud.

## Notificación de audiencia ante el Tribunal

El Tribunal le enviará una notificación indicando la fecha y el lugar donde tendrá lugar la audiencia. El tiempo que tenga que esperar para la audiencia dependerá del tipo de solicitud y de lo ocupado que esté el Tribunal.

Si no puede comparecer ante el Tribunal el día de la audiencia, deberá asesorarse con la Unión de Inquilinos sobre cómo pedir un aplazamiento. El pedido de aplazamiento se debe realizar al menos 2 días hábiles antes de la audiencia y debe estar respaldado con documentación (por ejemplo, un certificado médico). No se garantiza que se otorgará el aplazamiento, pero es muy probable que se otorgue si el propietario está de acuerdo.

➔ Si necesita intérprete, deberá informárselo al Tribunal antes de la fecha de la audiencia. El Tribunal se debe ocupar de conseguirle un intérprete; de lo contrario, usted deberá pedir un aplazamiento.

## Cómo preparar el caso

Al presentar la solicitud ante el Tribunal, usted es el responsable de probar el caso. Esto significa que tendrá que procurar las pruebas para respaldar su reclamo. El tipo de pruebas necesarias dependerá de la situación. Consulte **Tribunal Hearing Checklist (Lista de control para audiencias ante el Tribunal)** y solicite asesoramiento sobre el tipo de pruebas que deberá aportar a la audiencia, o póngase en contacto con la Unión de Inquilinos y solicite asesoramiento.

Antes de la audiencia, deberá fotocopiar las cartas o documentos que desea que vea el Tribunal, y ocuparse de que los testigos concurren el día de la audiencia. El Tribunal no aplazará su caso porque no se hayan presentado los testigos o porque se haya olvidado los documentos, ni llamará por teléfono para verificar los reclamos efectuados.

Es mejor que alguien se presente a prestar declaración personalmente en lugar de solo hacerlo a través de una carta o declaración jurada. Si un testigo se niega a comparecer a la audiencia y usted considera que su testimonio es importante, puede pedirle al Tribunal que emita una citación de testigo. Debe solicitar la citación antes de la fecha de la audiencia. Esta orden establece que una persona debe comparecer a la audiencia ante el Tribunal y prestar declaración. De lo contrario, el testigo puede prestar declaración mediante una declaración jurada (disponible en la mayoría de las tiendas de venta de prensa y revistas).

*Continúa al dorso*

➔ Para prepararse para la audiencia, escriba unas breves notas que resuman lo que desea decir, e incluya el listado de los documentos que desea mostrar al Tribunal. Estar bien organizado es la clave para presentar un buen caso.

## Representación

Por lo general, cada parte debe presentar su propio caso ante el Tribunal. Sin embargo, usted puede contar con un representante legal (por ejemplo, un trabajador social para inquilinos) cuando:

- > el propietario está tratando de desalojarlo
- > el propietario es un representante legal profesional
- > el propietario está representado por un representante legal profesional
- > el Tribunal le permite tener representación legal

Si considera que necesitará representación, deberá ponerse en contacto con la Unión de Inquilinos ni bien reciba la Notificación de Audiencia. También puede solicitar asesoramiento y posiblemente la representación del abogado de turno en el Tribunal.

## La audiencia

Asegúrese de llegar al Tribunal puntualmente. Si llega tarde, la audiencia tendrá lugar sin su presencia, así que procure llegar al menos 15 minutos antes de la hora de la audiencia.

Después de que haya informado al empleado de la mesa de entradas que ha llegado, lo llamarán para que pase a la sala de audiencias. El 'Miembro' (la persona que decidirá sobre su caso) le pedirá a usted y al propietario o agente que presten juramento sobre la Biblia o que realicen una afirmación donde declaren que dirán la verdad.

La forma en que se trate su caso dependerá del Miembro a cargo del caso, si bien por lo general se le pedirá a la persona que presentó la solicitud que sea quien primero presente el caso.

➔ No pierda nunca la calma. Exponga sus argumentos en forma clara y precisa, y trate de que no lo intimiden ni el propietario, ni el agente, ni el Miembro del Tribunal. Asegúrese de que le den la oportunidad de mencionar todo lo que considera pertinente a su caso antes de que el Miembro tome la decisión.

Si necesita más información sobre cómo prepararse para la audiencia ante el Tribunal, vea **'A Day at the Bench' DVD Kit (paquete DVD 'Un día en los tribunales')** o el **Tribunal Hearing Checklist**, que se pueden obtener en la Unión de Inquilinos.

## Órdenes

Luego de escucharlos a usted y al propietario o agente, el Miembro del Tribunal emitirá una 'orden', que es la decisión sobre su caso. Si no entiende lo que dice la orden, pida al Miembro que se la explica lentamente. Se le enviará una copia por escrito de la orden un par de semanas después de la audiencia. Puede pedirle al Miembro que le dé las razones de la decisión por escrito, pero debe pedirlo al iniciarse la audiencia.

Si no está satisfecho con la decisión que tomó el Tribunal, podrá apelarla pero sólo en circunstancias muy limitadas. Las apelaciones se deben presentar ante la Corte Suprema y eso puede ser muy caro. Debe entregar la apelación dentro de los 28 días de la fecha de la orden. Si desea apelar, deberá asesorarse con la Unión de Inquilinos lo antes posible.

Tribunal Civil y Administrativo de Victoria  
(Victorian Civil and Administrative Tribunal)  
55 King Street Melbourne 3000  
☎ (03) 9628 9800  
☎ 1800 133 055 (llamada gratuita)  
fax (03) 9628 9822

Abierto de lunes a viernes, de 9:00 a 16:30 hs.

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