

# Cómo proceder al recibir una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones

Si el propietario considera que usted no ha cumplido una o varias de las obligaciones que le corresponden en virtud de la *Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*, puede cursarle una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones (Breach of Duty Notice).

## ¿Cuáles son las obligaciones de los inquilinos?

La siguiente lista enumera las obligaciones de los inquilinos en virtud de la Ley. Según lo establecido allí, el inquilino:

- > no debe causar molestias ni interferir en la paz, la comodidad o la privacidad de los inquilinos de las propiedades vecinas;
- > debe mantener la propiedad en un estado de limpieza razonable;
- > no debe dañar la propiedad ni las áreas comunes;
- > no debe instalar accesorios (como ganchos para colgar cuadros) ni hacer modificaciones a la propiedad sin el consentimiento del propietario;
- > debe volver la propiedad a su estado original antes de desocuparla en caso de que hubiera agregado o modificado algo;
- > debe entregar al propietario una llave cuando cambie o agregue una cerradura a una puerta exterior o a una ventana; y
- > deber permitir que el propietario ingrese a la propiedad cuando haya cursado la notificación correspondiente por escrito.

Una Breach of Duty Notice es una notificación formal que le indica que debe poner fin al 'incumplimiento de sus obligaciones' como inquilino y/o pagar una compensación dentro de los 14 días de recibida la notificación. Si no lo hace, el propietario puede recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) y solicitar que emitan una orden para exigirle que lo haga.

## ¿Qué requisitos debe cumplir una Breach of Duty Notice?

Para que sea válida, una Breach of Duty notice debe:

- > establecer la o las obligaciones que el propietario considera que el inquilino no cumplió en virtud de la Ley;
- > brindar los detalles de la pérdida o el daño provocado por el incumplimiento;
- > establecer que el inquilino está obligado a corregir el incumplimiento y/o pagar una compensación;
- > informar que no debe repetir el incumplimiento;

- > informar que si no actúa como corresponde, el propietario puede recurrir al Victorian Civil and Administrative Tribunal para solicitar que emitan una orden de pago de compensación y/o una orden de cumplimiento;
- > informar que el propietario puede enviarle una Notificación de Desalojo de 14 días (14-day Notice to Vacate) si el incumplimiento de la obligación se repite por tercera vez, y las dos veces anteriores le enviaron una Breach of Duty Notice válida
- > ser entregada en persona o, en caso de ser enviada por correo, tener en cuenta 2 días hábiles más para la entrega por correo; y
- > ser utilizada únicamente para incumplimiento de obligaciones según la *Residential Tenancies Act 1997* y no para otras cuestiones.

➔ Existe una diferencia entre el incumplimiento de una obligación y el incumplimiento del contrato de alquiler (locación). Por ejemplo, tener una mascota o no cuidar el jardín pueden considerarse un incumplimiento de obligaciones según el contrato de alquiler pero no constituyen un incumplimiento según la *Residential Tenancies Act 1997*. Un propietario no puede cursar una Breach of Duty Notice por el incumplimiento de un término del contrato de alquiler, pero sí puede recurrir al Tribunal para que emitan una orden de cumplimiento.

## Órdenes de pago de compensación y de cumplimiento

Si el propietario recurre al Victorian Civil and Administrative Tribunal para solicitar que emitan una orden de pago de compensación y/o una orden de cumplimiento, deberá enviarle una copia de su formulario de solicitud. Luego, recibirá una Notificación de Audiencia (Notice of Hearing) del Tribunal que le informará la fecha, hora y lugar de la audiencia. Si desea cuestionar los reclamos del propietario deberá asistir a la audiencia del Tribunal. Si usted no asiste, la audiencia tendrá lugar sin su presencia y es muy probable que prosperen los reclamos del propietario en su contra.

En la audiencia del Tribunal, le darán la posibilidad de cuestionar los reclamos del propietario y/o tal vez le reduzcan el monto de la compensación a

*Continúa al dorso*

pagar. Si bien el propietario debe convencer al Tribunal de que usted ha violado la *Residential Tenancies Act 1997* y proveer las pruebas que confirmen sus reclamos, usted también debe estar preparado para defenderse (por ej., aportando fotografías, testigos o declaraciones de testigos). Para obtener más información, consulte las hojas de información ***Defending a compensation claim (Cómo defenderse de un reclamo de compensación)*** y ***The Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria)***, o póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (Tenants Union) para que lo asesoren.

## Notificación de desalojo

Si el propietario considera que usted no ha subsanado el incumplimiento dentro de los 14 días de haberle enviado la Breach of Duty Notice, puede cursarle una segunda notificación y/o recurrir al Victorian Civil and Administrative Tribunal para solicitar que emitan una orden de cumplimiento. Si el Tribunal emite una orden en favor del propietario y usted no la cumple, el propietario puede cursarle una 14-day Notice to Vacate.

➔ La oficina de Asuntos del Consumidor de Victoria (Consumer Affairs Victoria) puede iniciar acciones legales por no cumplir una orden del Tribunal, lo que se aplica tanto a las órdenes monetarias como las de otro tipo. Al momento de impresión del presente folleto, las multas ascienden a \$1168,20 más \$233,64 por día hasta que se dé cumplimiento a la orden, hasta un máximo de \$2336,40.

El propietario también puede enviarle una 14-day Notice to Vacate sin recurrir al Tribunal si el incumplimiento de la obligación se repite por tercera vez, y las dos veces anteriores le enviaron una Breach of Duty Notice válida.

## Envío de una Breach of Duty Notice al propietario

Como inquilino, usted puede enviarle una Breach of Duty Notice al propietario si considera que incumplió alguna obligación en virtud de la *Residential Tenancies Act 1997*. Consulte las hojas de información ***Giving your landlord a Breach of Duty Notice (Envío de Notificación de Incumplimiento de Obligaciones al propietario)*** y ***Complaints about landlords and real estate agents (Quejas acerca de propietarios y agentes inmobiliarios)*** para obtener 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.