

# Evitar desalojo por morosidad de alquiler

Bajo la mayoría de contratos de alquiler, el alquiler se paga por adelantado. El arreglo más común es para que el alquiler se pague por adelantado el mismo día de cada mes para cubrir el mes venidero.

Si usted no paga el alquiler en la fecha de pago, por cada día que usted ocupa la propiedad sin haber pagado el alquiler usted estará un día atrasado en el pago o en "morosidad de alquiler".

## Las maneras de evitar la morosidad de alquiler

Si usted recibe un ingreso bajo o una pensión o prestación, es posible que sea más fácil pagar su alquiler a tiempo si paga en cuotas quincenales cuando sea que reciba su ingreso. Sin embargo, muchos contratos de alquiler requieren que el alquiler se pague mensualmente. Si desea pagar su alquiler cada dos semanas en vez de mensualmente, deberá solicitárselo al propietario o agente inmobiliario.

Si usted recibe una pensión o prestación, usted podrá hacer que le reduzcan el alquiler de su pago mediante Centrepay, administrado por Centrelink. Para mayor información sobre Centrepay, por favor contacte Centrelink o lea la información en [www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm](http://www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm)

➔ Si usted paga alquiler por medio de Centrepay, a usted le corresponde cancelar los pagos cuando se muda. También debe asegurar de cambiar el monto del último alquiler a pagar si se planea mudar antes que venza el plazo del próximo pago. (Vea la hoja informativa **Cuando se desea ir** para más información.)

Los recibos del alquiler deberán detallar el periodo de tiempo que cubre el pago del alquiler. Estos le deben indicar la fecha hasta la cual está pagado el alquiler. Es recomendable que pida un recibo cuando vaya a pagar su alquiler. Si no está seguro hasta cuándo está pagado su alquiler, deberá contactar al propietario o agente inmobiliario y pedir una copia de su registro de pagos.

## Qué hacer si se atrasa en el pago de sus alquileres

Si está atrasado 14 días, el propietario le puede presentar un Notice to Vacate (Aviso de Desocupación) de 14 días. Los 14 días pueden ser días consecutivos, o cumulativos si se ha retrasado con el alquiler más de una vez por uno o dos días solamente.

➔ Sólo le pueden presentar una notificación por el alquiler que está retrasado. No le pueden presentar un Aviso de Desocupación por no haber pagado su alquiler por adelantado. Si usted no está atrasado 14 días en el pago de su alquiler cuando le presentan el Aviso de Desocupación, entonces el aviso no es válido.

Si se retrasa en el pago de su alquiler y no puede realizar un pago, contacte a al propietario o agente inmobiliario lo más antes posible e indíqueles cuando planea pagar.

Si no puede pagar la cantidad retrasada en un solo pago, deberá ofrecer pagar lo retrasado con tiempo (p. ej. unos \$20 adicionales por semana). No ofrezca pagar más de lo que puede. Haga su propuesta por escrito y guárdese una copia – aun si el propietario o agente inmobiliario no acepta su oferta, puede usar su carta como prueba que usted trató de resolver el problema.

➔ Sería ilegal si el propietario o agente inmobiliario intentasen desalojarlo personalmente. Sólo la policía puede desalojarlo y aun así, deberán tener una Orden de Posesión válida y una Orden Judicial de Posesión emitida por el Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria). (Vea las hojas informativas **Eviction (Desalojos)** y **Complaints about landlords and real estate agents (Quejas sobre propietarios y agentes inmobiliarios)** para mayor información.)

Si necesita ayuda para elaborar un plan de pago, puede hablar con un consejero financiero llamando a Money Help al ☎ 1800 149 689 o Financial Counselling Australia al ☎ 1800 007 007.

Continúa al dorso...



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd

También hay servicios de vivienda que podrán brindarle asistencia financiera si está atrasado con sus pagos de alquiler. Puede solicitar estos servicios llamando al ☎ 1800 825 955 (llamada gratuita las 24 horas) o contactando al Tenants Union (Sindicato de Inquilinos) y nosotros le podemos ayudar a encontrar su servicio de vivienda local.

## El procedimiento de desalojo por retraso de alquiler

Si el propietario o agente rehúsan su propuesta o si usted no puede realizar algún pago, el propietario deberá seguir el proceso judicial correspondiente si desea desalojarlo.

Sólo lo pueden desalojar si ha habido una audiencia en el Victorian Civil and Administrative Tribunal, el Tribunal le ha concedido al propietario una Orden de Posesión, el propietario ha adquirido una Orden Judicial de Posesión y la policía viene a ejecutar la orden judicial.

Vea la hoja informativa de Desalojo o contacte la Tenants Union para información sobre el proceso que el propietario debe seguir si desea desalojarlo.

Si recibe una Notificación de Audiencia del Victorian Civil and Administrative Tribunal y no desea que lo desalojen, usted debe acudir a la audiencia del Tribunal

➡ Si el propietario o agente le dice que usted no tiene que ir a la audiencia porque ha pagado el alquiler atrasado (o por cualquier otro motivo), deberá contactar al Tribunal llamando al ☎ 9628 9800 para verificar que la solicitud se ha retirado. Si no se ha retirado, usted deberá ir a la audiencia si no desea que lo desalojen.

En la audiencia del Tribunal, el Miembro del Tribunal puede realizar una Orden de Posesión o puede decidir sobreseer o suspender la solicitud del propietario para recibir una Orden de Posesión. El Miembro podrá suspender la solicitud si:

- > usted puede mostrar que se ha llegado a un acuerdo sobre algún plan de repago; o
- > usted puede mostrar al Tribunal cómo puede pagar los alquileres atrasados; y
- > el propietario no sufrirá ninguna pérdida económica como resultado

Muchos inquilinos tienen éxito al pedirle al Tribunal que no conceda una Orden de Posesión si cuentan con un plan razonable para pagar el alquiler atrasado.

Deberá llevar a la audiencia del Tribunal el mayor número de pruebas para mostrar cómo llegó a atrasarse en el pago del alquiler y que demuestren que usted puede pagar el alquiler atrasado. Entre sus pruebas deberá incluir un estado financiero de su consejero financiero que indique sus ingresos y gastos o algún tipo de documentación afín. También puede pedirle a cualquier persona que puede apoyar su caso a que acudan a dar pruebas a la audiencia.

Si el Tribunal aplaza la solicitud, será por un periodo de tiempo determinado, normalmente 3 meses. En este caso, "aplazar" significa que el desalojo se ha detenido y que se le ha dado una segunda oportunidad. Si usted paga el alquiler atrasado de acuerdo con la orden del Tribunal, en la(s) fecha(s) indicada(s), el Tribunal considerará que la solicitud se ha retirado y se cerrará el asunto.

Sin embargo, si usted no se acata a la orden VCAT (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) (p.ej. Se retrasa en efectuar un pago), el propietario puede "renovar" la solicitud y usted recibirá una Notificación de Audiencia. Si esto ocurre, usted deberá ir a la segunda audiencia y dar una buena razón explicando por qué no acató la orden, o será posible que lo desalojen.

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