



# ¡Los inquilinos tienen derechos!

## Introducción al alquiler en Nueva Gales del Sur

Panorama general de sus derechos legales al alquilar su vivienda en Nueva Gales del Sur, Australia.

---

Esta hoja informativa fue producida por defensores de inquilinos del Sindicato de Inquilinos de Nueva Gales del Sur [Tenants' Union NSW] y la red de Servicios de Asesoría y Defensa de Inquilinos [Tenants Advice and Advocacy Services, TAAS]. La traducción ha sido revisada por traductores profesionales. Vea más información y videos en nuestro sitio web [tenants.org.au](https://tenants.org.au)

Si necesita asesoramiento sobre sus derechos legales como inquilino, contacte con el Servicio de Asesoramiento y Defensa de Inquilinos [TAAS] de su zona. Encontrará los datos de contacto del TAAS local en [tenants.org.au/get-advice](https://tenants.org.au/get-advice). Su TAAS local es una organización independiente y no gubernamental que ofrece información, asesoramiento y defensa gratuitos a los inquilinos.

Si necesita un intérprete, llame al Servicio de Traducción e Interpretación [Translating and Interpreting Service, TIS] al 13 14 50 y pida que llamen a su TAAS local. O utilice los datos de contacto en línea del TAAS y pida que le devuelvan la llamada con un intérprete.

También puede obtener asesoramiento sobre arrendamientos de la oficina de comercio justo [NSW Fair Trading], que es parte del gobierno de NSW. Vea [nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading](https://nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading) o llame al 13 32 20.

Es una buena idea llevar un registro escrito de lo que sucede entre usted y el propietario/agente. También guarde copias de su contrato de arrendamiento o alquiler [lease], informe de condición [condition report], recibos, cartas, correos electrónicos y fotos de la propiedad.

El propietario paga al agente de bienes raíces [real estate agent] para que gestione la propiedad. Recuerde que el agente trabaja para el propietario.

# ¿Qué leyes cubren el alquiler en NSW?

Hay leyes específicas sobre el alquiler en NSW. La mayoría de los arrendamientos residenciales están cubiertos por la Ley de Arrendamientos Residenciales de 2010 [Residential Tenancies Act 2010] y el Reglamento de Arrendamientos Residenciales de 2019 [Residential Tenancies Regulation 2019]. Ciertos inquilinos (como los huéspedes y las personas que alquilan una habitación) no están cubiertos por la Ley de Arrendamientos Residenciales – vea abajo.

## La Ley de Arrendamientos Residenciales cubre:

- los inquilinos privados que tienen un contrato de arrendamiento residencial por escrito o verbal, también conocido como un contrato de alquiler [lease]
- los inquilinos de vivienda social [social housing], lo que incluye las viviendas públicas [Homes NSW], las viviendas comunitarias y la Oficina de Vivienda Aborigen. Los inquilinos de vivienda social tienen ciertos derechos y responsabilidades específicos con arreglo a la Ley.
- las personas que alquilan una vivienda en una comunidad de arrendamiento de terrenos [land lease community]

## La Ley de Arrendamientos Residenciales no cubre:

- los huéspedes y personas que alquilan una habitación [boarders and lodgers]
- los subarrendatarios sin un contrato escrito
- los propietarios de viviendas que alquilan un lote en una comunidad de arrendamiento de terrenos [land lease community]
- los inquilinos protegidos [protected tenants] (un grupo especial de inquilinos)
- el cuidado de ancianos, el cuidado de descanso, los hogares de ancianos, los contratos de residencia en complejos para jubilados y los hospitales
- los hoteles, moteles, apartamentos con servicios y albergues para mochileros
- el alojamiento temporal, como alojamiento en refugios [refuge] y alojamiento de crisis, acuerdos de parques de vacaciones a largo plazo, alojamiento de alquiler a corto plazo de no más de 3 meses, que no sea el lugar de residencia principal, como el alquiler de vacaciones a través de Airbnb.
- los locales utilizados principalmente para empresas, comercio, profesiones o agricultura
- ciertos otros arreglos especiales.

Si la Ley de Arrendamientos Residenciales no cubre su situación, es posible que partes de esta hoja informativa no le correspondan. Si no está seguro/a, comuníquese con el TAAS local para obtener asesoramiento.

## ¿Qué es el Tribunal Civil y Administrativo de NSW o NCAT [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT]?

El Tribunal Civil y Administrativo de NSW [NSW Civil and Administrative Tribunal, NCAT] es un ente legal independiente que tiene la facultad de decidir disputas entre propietarios e inquilinos en arrendamientos residenciales. El NCAT no es un juzgado formal, pero sus decisiones son

jurídicamente vinculantes. El NCAT puede emitir órdenes sobre depósitos de garantía, desalojos, reparaciones, mascotas y otros aspectos del arrendamiento. La persona que ve el caso y toma la decisión en el NCAT se denomina Miembro del Tribunal [Tribunal Member].

El NCAT procura utilizar un lenguaje sencillo y un proceso simple. Como inquilino, generalmente usted se representará a sí mismo. Para tener la mejor oportunidad de éxito, presente su historia de manera clara y respaldada por pruebas.

Si necesita un intérprete, escriba esto en su solicitud o informe al NCAT cuando reciba un aviso de audiencia. El NCAT le proporcionará un intérprete de forma gratuita. Los intérpretes no le representan ni asesoran; su trabajo es asegurar que todo lo que se diga se traduzca con precisión.

Cuando vaya por primera vez al NCAT se le animará a intentar llegar a un acuerdo con el propietario/agente: esto se llama conciliación [conciliation], y puede haber un conciliador allí para ayudar.

Si no logran llegar a un acuerdo, el NCAT tomará una decisión sobre la disputa, aplicando la ley a las pruebas que usted y el propietario proporcionen. Deberá proporcionar pruebas como fotos, declaraciones escritas, informes, copias de correos electrónicos.

Si usted recibe un aviso sobre una audiencia de NCAT [notice of hearing], debe asistir, incluso si el propietario dice que no necesita ir. Si no va, es posible que se tome una decisión sin usted.

Si necesita ir al [NCAT], es una buena idea obtener consejo primero del Servicio Local de Asesoramiento y Defensa de Inquilinos [TAAS] local.

## Comenzar el arrendamiento

Usted tiene derechos y responsabilidades cuando solicita una vivienda en alquiler y cuando comienza el arrendamiento. El propietario/agente debe seguir las reglas y proporcionarte cierta información. Es importante inspeccionar la propiedad antes de comenzar un arrendamiento.

Debe recibir una copia del contrato de arrendamiento residencial [residential tenancy agreement], comúnmente llamado un contrato de alquiler [lease]. El contrato de arrendamiento suele ser por escrito, aunque puede ser oral. Hay un contrato de arrendamiento estándar que la mayoría de los propietarios utilizan. El contrato de arrendamiento es un contrato jurídicamente vinculante. Es una buena idea tomarse el tiempo para leer el contrato de arrendamiento; preste atención a cualquier parte que haya sido tachada o a condiciones adicionales. Se pueden incluir condiciones adicionales si tanto usted como el propietario están de acuerdo con ellas, siempre que no contradigan la Ley de Arrendamientos Residenciales o cualquier otra legislación.

En la mayoría de los casos, después de firmar el contrato de arrendamiento, se le pedirá que pague 2 semanas de alquiler por adelantado y un depósito [bond]. El monto del depósito no puede ser más de 4 semanas de alquiler. El depósito es como un depósito de garantía. Si usted infringe las condiciones del contrato de arrendamiento o daña la propiedad, más allá del desgaste razonable, el propietario podrá presentar una reclamación por parte o la totalidad del depósito. El depósito se entrega a la Oficina de comercio justo de NSW [NSW Fair Trading]. Es una buena idea entregar el depósito directamente en línea, utilizando Rental Bonds Online.

No se requiere que pague más de 2 semanas de alquiler por adelantado.

Usted debe recibir un informe de condición [condition report] rellenado por el propietario. Es importante rellenar el informe de condición en detalle y a tiempo, dentro de los 7 días posteriores a la recepción de las llaves. En el informe, asegúrese de anotar todo lo que esté sucio, dañado o que necesite reparación. También es una buena idea tomar fotos. El informe de condición es una prueba importante si hay una disputa sobre el depósito al final del contrato. Usted debe recibir su vivienda, incluyendo cualquier espacio al aire libre, en condiciones seguras, limpias y razonables.

Si necesita asesoramiento sobre cómo iniciar un arrendamiento, contacte con el Servicio de Asesoramiento y Defensa de Inquilinos [TAAS] de su zona.

## Durante el arrendamiento

Debe pagar el alquiler a tiempo. Debe haber pagado 2 semanas por adelantado antes de la fecha de vencimiento, pero no en todo momento. El propietario debe ofrecer una opción de pago de alquiler sin tarifas y accesible. Las opciones deben incluir transferencia bancaria electrónica y Centrepay. Si paga en persona o con cheque, debe recibir recibos por el pago del alquiler. También es una buena idea llevar un registro de sus pagos de alquiler.

Si se retrasa en el pago del alquiler, habrá contravenido [breach] su contrato de arrendamiento. Esto puede llevar al desalojo [eviction]; sin embargo, hay pasos que puede seguir para no perder su arrendamiento. Obtenga asesoramiento lo antes posible.

Existen reglas legales sobre los aumentos de alquiler. El propietario/agente no puede aumentar el alquiler más de una vez en 12 meses. También deben darle al menos 60 días de aviso por escrito antes de aumentar el alquiler. Si el aumento del alquiler es inválido o excesivo, usted puede poner objeciones ante el Tribunal Civil y Administrativo de NSW [NCAT]. Deberá presentar su solicitud al NCAT dentro de los 30 días posteriores a la recepción del aviso de aumento.

El propietario suele tener la responsabilidad de la instalación original de los servicios públicos [utilities] como agua, electricidad, gas y teléfono fijo. El inquilino suele pagar por el uso de los servicios públicos, siempre que estén medidos por separado.

Si desea tener una mascota, necesitará el consentimiento del propietario, excepto en el caso de los animales de asistencia [assistance animal] reconocidos. El propietario/agente no puede rechazar su solicitud sin una razón válida, ni imponerle condiciones irrazonables para que tenga una mascota. Ahora hay un procedimiento oficial con reglas claras para solicitar autorización para tener una mascota. Puede descargar el formulario estándar de solicitud del sitio web del gobierno de NSW.

Usted tiene la responsabilidad de mantener la propiedad limpia y cuidada dentro de lo razonable. Si desea realizar alteraciones o adiciones a la propiedad o cambiar alguna cerradura, debe obtener el permiso por escrito del propietario.

Si la propiedad necesita reparaciones [repairs], debe informar al propietario/agente por escrito, e incluir lo que desea que haga al respecto. El propietario debe realizar las reparaciones necesarias en un tiempo razonable. Usted tiene derecho a una propiedad que esté en condiciones razonables, segura y protegida.

Usted tiene derecho a una paz, comodidad y privacidad [peace, comfort and privacy] razonables en su vivienda de alquiler. El propietario/agente debe darle un aviso adecuado cuando quiera visitar la propiedad. Usted tiene derecho a 2 días de preaviso por escrito para ingresar a realizar reparaciones, a menos que sean reparaciones urgentes. Las inspecciones están limitadas a un máximo de 4 veces en un período de 12 meses, con un mínimo de 7 días de preaviso por escrito cada vez. Usted no debe interferir con la paz, comodidad o privacidad de sus vecinos.

Si desea subarrendar o transferir su contrato de arrendamiento a otra persona, debe solicitar el permiso por escrito del propietario. Si vive en una casa compartida y no todos los habitantes están nombrados en el contrato de arrendamiento, puede haber un inquilino principal y un subarrendatario. Es una buena idea que el inquilino principal y los subarrendatarios tengan un acuerdo por escrito.

Existen diferentes reglas legales para los huéspedes y las personas que alquilan una habitación [boarders and lodgers]. Puede que usted sea un huésped o persona que alquila una habitación si vive en una casa de huéspedes registrada [boarding house] o en una casa compartida cuando el propietario o el gerente o cuidador que vive en el lugar, tiene un control significativo sobre la propiedad.

Si hay una disputa con el propietario o el agente, es una buena idea comenzar por negociar. Si no pueden llegar a un acuerdo, obtenga asesoramiento del Servicio de Asesoría y Defensa de Inquilinos [TAAS] local sobre cómo presentar una solicitud al Tribunal Civil y Administrativo de NSW [NCAT] o una queja a la Oficina de comercio justo de NSW [NSW Fair Trading].

## Fin del contrato de arrendamiento

Si desea dejar la vivienda, las reglas dependen del tipo de contrato de arrendamiento y de la razón, si la hay, para terminar el alquiler. En la mayoría de los casos, se le da al propietario o agente un aviso de terminación [termination notice] por escrito y se desocupa la vivienda de acuerdo con el aviso. El contrato de arrendamiento termina cuando el inquilino se muda y devuelve las llaves. Se puede desocupar la vivienda antes de la fecha que aparece en el aviso pero a menos que haya un acuerdo con el propietario, el inquilino tendrá que pagar el alquiler hasta el final del período de aviso.

Hay dos tipos de arrendamiento:

- plazo fijo [fixed term]: por un período específico, por ejemplo 12 meses
- periódico [periodic]: continuo, es decir que no se especifica un plazo fijo

Al final de un contrato de arrendamiento a plazo fijo, el arrendamiento se convierte automáticamente en periódico (continuo), a menos que usted o el propietario le pongan fin.

Si usted tiene un contrato periódico [periodic], puede dar un aviso de terminación con un mínimo de 21 días de antelación, sin necesidad de dar una razón. Si tiene un contrato de arrendamiento de plazo fijo [fixed-term] o tiene una razón legal específica para terminar el arrendamiento, se aplican reglas diferentes. Si usted deja la vivienda durante el plazo fijo, sin una razón legalmente especificada, se cobrará una tarifa de cancelación. Si tiene un acuerdo de plazo fijo [fixed term], obtenga más información o asesoramiento antes de tomar medidas.

El inquilino debe dejar la propiedad en las mismas condiciones en que la recibió al principio del alquiler, excepto por el desgaste normal. Es una buena idea tomar fotos cuando se vaya.

Después de haberse mudado, puede reclamar su depósito de garantía. El depósito es su dinero, y debería devolverse todo, a menos que el propietario tenga una reclamación legítima. Las reclamaciones legítimas incluyen el costo razonable de:

- alquiler u otros cargos que debe el inquilino
- reparaciones: si usted, otro ocupante o un invitado han dañado la propiedad más allá del desgaste razonable [fair wear and tear]
- limpieza: si alguna parte de las instalaciones no ha quedado limpia dentro de lo razonable
- reemplazo de cerraduras u otros dispositivos de seguridad: si los alteró, quitó o añadió sin el consentimiento del propietario

El inquilino puede reclamar su depósito tan pronto como se haya mudado. No es necesario esperar la firma del propietario/agente. Si estos quieren impugnar su reclamación, tendrán que presentar una solicitud ante el Tribunal Civil y Administrativo de NSW [NCAT]. Si reclaman el depósito primero y usted no está de acuerdo, puede presentar su solicitud ante el NCAT. El NCAT decidirá cómo se paga el depósito.

Si el propietario/agente quiere que el inquilino se vaya, debe poner fin al contrato de arrendamiento. Deben darle un aviso de terminación [termination notice] válido o presentar una solicitud ante el NCAT. El aviso de terminación debe incluir el número adecuado de días de aviso, una razón válida por la que se desea finalizar el acuerdo y pruebas. Las razones válidas para terminar el contrato de arrendamiento incluyen:

- si el inquilino ha incumplido el acuerdo: por ejemplo, alquiler en mora o uso de la propiedad para fines ilegales
- venta de la propiedad
- renovaciones mayores
- el propietario o su familia se están mudando a la propiedad
- otras razones.

El aviso de terminación por sí solo no pone fin al arrendamiento. El contrato de arrendamiento termina cuando el inquilino se muda y devuelve las llaves. Si no se muda antes del día indicado en el aviso, el propietario puede solicitar al Tribunal Civil y Administrativo de NSW [NCAT] una orden de terminación [termination order]. La orden de terminación pone fin al arrendamiento y especifica el día en que el inquilino debe mudarse. El propietario/agente no puede desalojar [evict] por la fuerza; solo el NCAT puede hacerlo. Si el inquilino no se muda antes del día especificado en la orden de terminación, el propietario puede obtener un mandato de posesión [warrant for possession] del NCAT. Con este mandato, un oficial del Alguacil [Sheriff] puede desalojarle por la fuerza.

Existen reglas especiales sobre la finalización del arrendamiento en situaciones de violencia intrafamiliar o en el hogar, venta de la propiedad, desastres como incendios o inundaciones, y recuperación por parte del acreedor hipotecario.

Si necesita asesoramiento sobre el final de un contrato de arrendamiento, comuníquese con el Servicio de Asesoramiento y Defensa de Inquilinos [TAAS] de su zona.

# Más información

- Información, guías y videos del Sindicato de Inquilinos de NSW [Tenants' Union NSW] y del Servicio de Asesoramiento y Defensa de Inquilinos [TAAS] en: [tenants.org.au](https://tenants.org.au)
- Información del gobierno de NSW en: [nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live](https://nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live) o por teléfono al 13 32 20
- Contacte al Servicio de Asesoramiento y Defensa de Inquilinos [TAAS] de su zona para obtener asesoramiento sobre arrendamientos gratuito e independiente: [tenants.org.au/get-advice](https://tenants.org.au/get-advice)  
Si necesita un intérprete, llame al 13 14 50 primero.

## Descargo de responsabilidad

Esta hoja informativa es una guía sobre la ley y no debe utilizarse como un sustituto del asesoramiento jurídico. Está dirigida a las personas que viven en Nueva Gales del Sur [NSW], Australia, o se ven afectadas por la ley tal como se aplica en ese estado. © Tenants' Union of NSW

Esta hoja informativa fue actualizada por última vez en febrero de 2026.

---

***Para obtener asesoramiento gratuito comuníquese con el Servicio de Asesoría y Defensa de Inquilinos de su zona:***

### SÍDNEY:

|              |           |
|--------------|-----------|
| • Eastern    | 9386 9147 |
| • Inner      | 9698 5975 |
| • Inner West | 9559 2899 |
| • Northern   | 9559 2899 |
| • Southern   | 9787 4679 |
| • South Wes  | 4628 1678 |
| • Western    | 8833 0933 |

### REGIONAL:

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| • Blue Mountains      | 4704 0201    |
| • Central Coast       | 4353 5515    |
| • Hunter              | 4969 7666    |
| • Illawarra Sth Coast | 4276 1939    |
| • Mid Coast           | 6583 9866    |
| • Northern Rivers     | 6621 1022    |
| • Northwest NSW       | 1800 836 268 |
| • Southwest NSW       | 1300 483 786 |

### ABORIGEN:

|             |              |
|-------------|--------------|
| • Sydney    | 9833 3314    |
| • West NSW  | 6881 5700    |
| • South NSW | 1800 672 185 |
| • North NSW | 1800 248 913 |