



# Los inquilinos tienen derechos

## Introducción a sus derechos como inquilino en NSW

**La Ley de Tenencias Residenciales de 2010 es la ley que establece los derechos y responsabilidades que tiene como inquilino. El Tribunal Civil y Administrativo de NSW escucha controversias entre arrendadores e inquilinos bajo esta ley.**

### Me mudo

#### Sus derechos

- se le dará una copia del Acuerdo de arrendamiento residencial. Existe una forma de acuerdo estándar que todos los arrendadores deben usar. Es un contrato legalmente vinculante
- para recibir un informe de condición completado por el Propietario
- para que se le exija pagar no más de 2 semanas de alquiler de antemano
- para presentar en NSW Fair Trading cualquier fianza que usted pague a su arrendador; el bono no debe ser por más de 4 semanas de alquiler
- para que se le dé su lugar, incluyendo cualquier espacio, en un lugar seguro, limpio y en condiciones razonables.

#### Recuerda tus responsabilidades

- dar al arrendador una copia del informe de condición con sus comentarios dentro de los 7 días de conseguir las llaves. El informe de condiciones es importante si hay una disputa sobre el bono al final del acuerdo.

### Durante su arrendamiento

#### Sus derechos

- recibir recibos de alquiler si paga en persona o con cheque
- tener uso exclusivo y disfrute silencioso de las instalaciones
- tener una seguridad razonable.
- para que se lleven a cabo las reparaciones necesarias en un tiempo razonable
- ser notificado cuando el arrendador quiera visitar. Usted debe obtener 2 días de anticipación para el acceso a hacer reparaciones a menos que sean reparaciones urgentes y 7 días de aviso por escrito antes de una inspección
- El alquiler aumenta sólo de acuerdo con el acuerdo o aviso adecuado. Usted puede desafiar algunos aumentos de alquiler, pero usted debe aplicar al Tribunal Civil y Administrativo de NSW en un plazo de 30 días de recibir el aviso.

## Recuerda tus responsabilidades

- pagar el alquiler a tiempo
- cuidar las instalaciones
- informar de la necesidad de cualquier reparación o mantenimiento
- pagar facturas de servicios públicos
- no alterar o hacer adiciones sin el permiso por escrito del propietario
- no cambiar ninguna cerradura sin un permiso por escrito
- no interferir con la paz, la comodidad o privacidad de los vecinos
- no utilizar las instalaciones con fines ilegales
- pedir el permiso por escrito del arrendador antes de hacer cualquier cambio en los acuerdos de alquiler , por ejemplo, sub-alquilando o transfiriendo su arrendamiento a otra persona.

## Dejando la propiedad

### Sus derechos

- recibir una notificación por escrito correcta de Terminación de contrato. Su arrendador debe darle 14 días de anticipación si no ha mantenido los términos del acuerdo (por ejemplo, usted tiene 14 días de retraso con el alquiler)  
Si su acuerdo finaliza en una fecha especificada, su propietario debe darle 30 días de anticipación antes de esa fecha si quiere que se vaya. Después de esa fecha 90 días de anticipación es necesario para rescindir el acuerdo.

## Recuerda tus responsabilidades

- avisar correctamente cuando se va. Para terminar el acuerdo al final del plazo fijado debe dar 14 días de aviso por escrito. Si quiere salir antes del final del plazo fijado puede estar obligado a pagar al arrendador una cuota o compensación. 21 días de anticipación por escrito es necesario para poner fin a un periódico (continuación) acuerdo
- dejar las instalaciones en las mismas condiciones que cuando las alquilo, excepto por el desgaste normal y el uso.

## El NSW Civil y Tribunal Administrativo

El Tribunal escucha disputas entre arrendadores e Inquilinos. Si usted y su arrendador no pueden ponerse de acuerdo, debe solicitar al Tribunal una orden para hacer valer sus derechos. El Tribunal tomará decisiones sobre su caso de acuerdo con la ley.

Su arrendador no puede desalojarlo. Sólo el Tribunal puede hacerlo.

## Consejos

- Comience leyendo el Acuerdo de arrendamiento residencial. Obtenga ayuda si no puede entenderlo.
- Dígale a su arrendador, o al agente del arrendador, cualquier problema y dígale lo que quiere. Ud. debe confirmar cualquier cosa que usted diga o acepte en una carta para ellos. Recuerde que el agente trabaja para el propietario.
- Mantenga un registro escrito de lo que sucede entre usted y su arrendador o su agente, incluyendo lo que cada uno de ustedes dijo y cuándo. Mantenga copias de su:
  - Contrato de arrendamiento residencial
  - Informe de condición
  - recibos de alquiler y dinero de bonos
  - Cartas, correos electrónicos y registros escritos.
- Nunca firme un formulario en blanco o cualquier papel que no entienda.
- Si recibe una notificación de un Tribunal que lo escucha siempre debe asistir, incluso si el arrendador dice no necesita ir.
- Recuerde que si deja de pagar el alquiler le pueden pedir que se vaya. Las huelgas de alquiler no funcionan.
- Hay hojas informativas disponibles en nuestro sitio web en [tenants.org.au](http://tenants.org.au), en una variedad de temas, como comenzar una renta; aumentos del alquiler; reparaciones; compartir vivienda; acceso y privacidad; servicios públicos; y el propietario terminando el acuerdo.

## Para obtener más ayuda

**Sitio web:** [tenants.org.au](http://tenants.org.au)

### Servicios de Asesoramiento y Defensa de Los Inquilinos:

Comuníquese con su consejo local de inquilinos y Servicio de Defensa para consejos gratis e independientes sobre arrendamiento. Los trabajadores estarán encantados de llamarle si usted está haciendo una llamada de larga distancia. Si necesita un intérprete llame al 131 450.

*Esta hoja informativa actualizada por ultima vez en enero de 2021*

**For free tenancy advice, call your local Tenants Advice and Advocacy Service:**

#### SYDNEY:

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

#### REGIONAL:

• Blue Mountains	4704 0201
• Central Coast	4353 5515
• Hunter	4969 7666
• Illawarra Sth Coast	4274 3475
• Mid Coast	6583 9866
• Northern Rivers	6621 1022
• Northwest NSW	1800 836 268
• Southwest NSW	1300 483 786

#### ABORIGINAL:

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

**WEBSITE:** [tenants.org.au](http://tenants.org.au)

**NSW FAIR TRADING:** 13 32 20

This factsheet is intended as a guide to the law and should not be used as a substitute for legal advice. It applies to people who live in, or are affected by, the law as it applies in New South Wales, Australia. ©Tenants' Union of NSW