



# Los arrendatarios tienen derechos

## Introducción a sus derechos como arrendatario en NSW

*Residential Tenancies Act 2010* es la ley que estipula los derechos y responsabilidades que usted tiene como arrendatario. El Tribunal Civil y Administrativo de NSW (NSW Civil and Administrative Tribunal) atiende las disputas entre propietarios y arrendatarios en base a esta ley.

## Al mudarse a la propiedad

### Sus derechos

- recibir una copia del convenio de arriendo residencial. Hay un formulario estándar de convenio (standard form of agreement) que deben usar todos los propietarios. Es un contrato jurídicamente vinculante.
- recibir un informe sobre el estado de la vivienda completado por el propietario
- que se le exija pagar un máximo de dos semanas de alquiler por adelantado
- que el depósito de garantía (bond) que le paga al propietario sea depositado en el Departamento de Transacciones Equitativas de NSW (NSW Fair Trading); este depósito no debe exceder el equivalente a 4 semanas de alquiler
- que cuando se le entregue la vivienda, incluyendo los espacios exteriores, esté limpia, segura y en condiciones aceptables.

### Recuerde sus responsabilidades

- entregar al propietario una copia del informe sobre el estado de la vivienda con sus comentarios dentro de los 7 días a partir de la fecha de inicio del convenio. El informe sobre el estado de la vivienda representa una prueba importante si hubiera una disputa sobre el depósito al término del convenio.

## Durante el período de arriendo

### Sus derechos

- que le entreguen recibos por el alquiler si paga en persona o con un cheque
- tener uso exclusivo y poder gozar tranquilamente de la vivienda
- tener un nivel razonable de seguridad
- que las reparaciones necesarias se hagan dentro de un plazo razonable
- que le notifiquen cuando el propietario desea hacer una visita. Debe recibir 2 días de aviso para

tener acceso a fin de efectuar reparaciones a menos que sean reparaciones urgentes y 7 días de aviso antes de una inspección

- a recibir notificación por escrito con 60 días de anticipación sobre un aumento de alquiler. Usted puede objetar a un aumento de alquiler pero debe presentar una solicitud al Tribunal Civil y Administrativo de NSW dentro de los 30 días de haber recibido la notificación.

### Recuerde sus responsabilidades

- pagar el alquiler a tiempo
- cuidar la vivienda
- informar sobre la necesidad de hacer reparaciones o mantenimiento
- pagar las facturas de los servicios (gas, electricidad, etc.)
- no hacer modificaciones o adiciones sin permiso por escrito del propietario
- no cambiar las cerraduras sin permiso por escrito del propietario
- no afectar adversamente la paz, la comodidad y la privacidad de los vecinos
- no usar la vivienda para fines ilegales
- pedir permiso por escrito al propietario antes de hacer cualquier cambio a las condiciones del arriendo, por ejemplo subalquilando o transfiriendo el contrato de arriendo a otra persona.

## Al dejar la vivienda

### Sus derechos

- Recibir debido aviso por escrito sobre el término del convenio. El propietario debe darle 14 días de notificación si usted no ha cumplido las condiciones del convenio o lleva 14 días de atraso en el pago del alquiler.

*Continúa en la página siguiente*

### El Tribunal Civil y Administrativo de NSW

El tribunal atiende las disputas entre propietarios y arrendatarios. Si usted y el propietario no pueden llegar a un acuerdo, solicite una orden al tribunal para hacer cumplir sus derechos. El tribunal se pronunciará sobre su caso de conformidad con la ley. El propietario no puede darle el desalojo. Sólo el tribunal puede hacerlo.

- Si el convenio termina en una fecha determinada, el propietario debe darle 30 días de aviso antes de dicha fecha si quiere que usted se vaya. Después de esa fecha le debe dar 90 días de aviso antes de poder terminar el convenio.

## Recuerde sus responsabilidades

- dar el debido aviso antes de dejar la vivienda. Para poner término al convenio al fin del plazo fijado debe dar 14 días de aviso por escrito. Si desea irse antes del fin del plazo fijado podría tener que pagar una tarifa o una indemnización al propietario. Para terminar un convenio periódico (continuo) se necesita dar un aviso de 21 días
- dejar la vivienda en las mismas condiciones que cuando la alquiló, excepto por el desgaste normal por uso.

## Consejos

- Empiece por leer el convenio de arriendo residencial. Obtenga ayuda si no puede entenderlo.
- Informe al propietario, o al agente del propietario, sobre cualquier problema y explique lo que desea. Debe confirmar todos los acuerdos o todo lo que se diga en una carta dirigida a ellos. Recuerde que el agente trabaja para el propietario.
- Mantenga un registro escrito de lo que sucede entre usted y el propietario o agente, inclusive lo que dijo cada uno de ustedes y cuándo lo dijo. Guarde copias de:
  - el convenio de arriendo residencial
  - los informe sobre el estado de la vivienda
  - los recibos de alquiler y del depósito de garantía
  - las cartas, correos electrónicos y registros escritos.
- Nunca firme un formulario en blanco o un documento que no entienda.
- Si recibe aviso de una audiencia ante el Tribunal siempre debe comparecer, aunque el propietario le diga que no es necesario que vaya.
- Recuerde que si deja de pagar el alquiler pueden pedirle que se vaya. Las huelgas sobre el pago del alquiler no funcionan.
- En nuestro sitio web en [www.tenants.org.au](http://www.tenants.org.au), puede encontrar folletos informativos sobre una variedad de temas, como ser empezar un arriendo; aumentos de alquiler; reparaciones; vivienda compartida; acceso y privacidad; servicios públicos; y el término del convenio por parte del propietario.

## Para obtener mayor ayuda

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

### Tenants Advice and Advocacy Services:

Comuníquese con el Servicio de Apoyo y Asesoramiento para Arrendatarios a fin de obtener orientación gratuita e independiente sobre arriendos. Los funcionarios con mucho gusto le devolverán la llamada si está llamando de larga distancia.

Si necesita un intérprete llame al 131 450.

Área	Teléfono	Llamada gratuita
Inner Sydney	9698 5975	
Inner West Sydney	9559 2899	
Southern Sydney	9787 4679	
South West Sydney	4628 1678	1800 631 993
Eastern Sydney	9386 9147	
Western Sydney	8833 0933	
Northern Sydney	8198 8650	

Blue Mountains	4704 0201	
Central Coast	4353 5515	
Hunter	4969 7666	1800 654 504
Illawarra South Coast	4274 3475	1800 807 225
Mid Coast	6583 9866	1800 777 722
Northern Rivers	6621 1022	1800 649 135
North West NSW	6772 4698	1800 836 268
South West NSW		1300 483 786

### Servicios para aborígenes

Greater Sydney	9833 3314	
Western NSW	6881 5700	
Southern NSW	4472 9363	1800 672 185
Northern NSW	6643 4426	1800 248 913

La intención del presente folleto informativo es que sirva como guía acerca de la ley y no debe usarse como sustituto al asesoramiento jurídico. Se aplica a las personas que viven en Nueva Gales del Sur, Australia, o se ven afectadas por la ley según se aplica en este estado. © Tenants' Union of NSW Julio de 2015

La presente publicación fue producida con la ayuda financiera de la Fundación por la Ley y la Justicia de NSW (Law and Justice Foundation of NSW). La Fundación procura promover la justicia y la equidad del sistema judicial y de mejorar el acceso a la justicia, especialmente el de las personas social y económicamente desfavorecidas.

Descargo de responsabilidad: las opiniones expresadas en la presente publicación son las de los autores y no reflejan necesariamente los puntos de vista de la Junta Directiva de la Fundación por la Ley y la Justicia de NSW. [www.lawfoundation.net.au](http://www.lawfoundation.net.au)

