

# Privacidad

## Uso y goce pacífico

La *Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 1997)* establece que un inquilino tiene derecho al 'uso y goce pacífico' de la propiedad alquilada. Tanto los propietarios como los agentes inmobiliarios tienen determinados derechos de ingresar a la propiedad, pero para poder hacerlo deben cumplir ciertos requisitos. De no cumplirlos, usted no tiene por qué permitirles ingresar a su hogar.

## Derechos de ingreso

En tanto hayan enviado la notificación correspondiente, el propietario o el agente tendrán derecho a ingresar a la propiedad, si:

- > se ha cursado una Notificación de Desalojo (Notice to Vacate) o una Notificación de Intención de Desocupar (Notice of Intention to Vacate) que vence en menos de 14 días, y desean mostrar la propiedad a un posible inquilino;
- > la propiedad se venderá o será utilizada como garantía de un préstamo y desean mostrarla al posible comprador o prestamista;
- > necesitan ingresar para llevar a cabo una obligación en virtud del contrato de alquiler (locación), la *Residential Tenancies Act 1997* u otra ley;
- > quieren hacer tasar la propiedad;
- > tienen motivos razonables para considerar que usted no ha cumplido sus obligaciones en virtud del contrato de alquiler o la *Residential Tenancies Act 1997*; o
- > desean inspeccionar la propiedad (siempre y cuando no haya habido ninguna inspección en los últimos 6 meses y esta inspección no tenga lugar dentro de los 3 primeros meses del primer contrato de alquiler).

Si el propietario o agente desean ingresar a su vivienda, deberán:

- > cursar una notificación por escrito con 24 horas de anticipación, como mínimo, para informar la intención y el motivo de visita a la propiedad;
- > enviarle la notificación por correo o entregársela en persona entre las 8 de la mañana y las 6 de la tarde (si le envían la notificación por correo, tendrán que tener en cuenta un día hábil más para la entrega);
- > asistir a su domicilio únicamente entre las 8 de la mañana y las 6 de la tarde y no en días festivos (excepto que usted hubiera hecho algún otro acuerdo dentro de los 7 días anteriores); y
- > permanecer sólo el tiempo necesario.

El propietario o el agente también pueden ingresar a la propiedad con una persona que haga reparaciones (tradesperson) si así lo acordaron dentro de los 7 días anteriores.

Si el propietario o el agente cursaron la notificación correspondiente, usted tiene la obligación de permitirles que ingresen a la propiedad, incluso aunque el momento de la visita no sea oportuno o aunque no vaya a estar en su hogar. Sin embargo, tal vez pueda acordar un momento que le quede mejor (consulte la hoja de información ***The landlord is selling (Cómo proceder cuando el propietario vende la propiedad)*** para obtener más información). La persona que ingrese en su hogar debe comportarse de manera razonable y retirarse apenas haya concluido el propósito por el que ingresó a la propiedad.

A menos que el propietario o el agente cumplan los procedimientos correspondientes, constituye un delito que ingresen a la propiedad sin un motivo razonable (consulte la hoja de información ***Complaints about landlords and real estate agents (Quejas acerca de propietarios y agentes inmobiliarios)*** para obtener más información).

➔ Si sus bienes sufrieran algún daño durante la visita del propietario o el agente, podrá solicitar una compensación. Para obtener más información, consulte la hoja de información ***Claiming compensation (Cómo reclamar compensación)***.

## Órdenes de restricción

Si el propietario o el agente no cumplieron con los requisitos correspondientes para ingresar (ver la columna de la izquierda), o realizaron visitas frecuentes u hostigadoras, puede recurrir al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) para solicitarle que emita una Orden de Restricción (Restraining Order). Además, esta medida sirve para los casos de llamados telefónicos o cartas de acoso, debido a que también constituyen una violación a su derecho de uso y goce pacífico. Una Restraining Order puede prohibir o restringir el ingreso a la propiedad por parte del propietario, el agente o el contacto con usted, y puede ser que la policía intervenga para hacer cumplir dicha orden. Violar una Restraining Order constituye un delito por parte del propietario o el agente, por el que pueden ser multados.

Continúa al dorso



**TENANTS UNION**  
of Victoria Ltd

## Cómo proceder si desea desocupar la vivienda

Si el propietario o el agente no dejan de acosarlo, es posible que desee dar por finalizado contrato de alquiler y desocupar la vivienda. Si no tiene un contrato de alquiler de plazo fijo, bastará con cursar una notificación por escrito con 28 días de anticipación y desocupar la vivienda. Si envía la notificación por correo, es conveniente hacerlo por correo certificado y tener en cuenta 2 días hábiles completos para la entrega.

Si su contrato de alquiler es de plazo fijo, deberá cursar una Notificación de Incumplimiento de Obligaciones de 14 días (14-day Breach of Duty Notice) al propietario. Luego, puede solicitar una Orden de Cumplimiento (Compliance Order) al Tribunal. Si incluso así continuara el acoso, puede cursar una Notificación de Intención de Desocupar de 14 días (14-day Notice of Intention to Vacate) (Consulte la hoja de información **When you want to leave (Cuando desea desocupar la vivienda)** para obtener más información). Antes de seguir este curso de acción, le recomendamos solicitar el asesoramiento de la Unión de Inquilinos (Tenants Union).

Es posible que también pueda corresponderle recibir una compensación por la incapacidad del propietario o agente de garantizar el uso y goce pacífico de la propiedad. Para obtener más información consulte la hoja de información **Claiming compensation (Cómo reclamar compensación)**.

## Cerraduras

Si cambia cualquier cerradura de la propiedad, deberá entregar al propietario una copia de la llave. Recomendamos no cambiar las cerraduras con el fin de preservar su privacidad. Si se niega a darle la llave al propietario, éste podrá enviarle una Breach of Duty Notice.

Tenga en cuenta que no debe cambiar ninguna cerradura que forme parte de un sistema de llaves maestras (sistema en el que una llave maestra sirve para varias cerraduras, como las de todas las puertas de un edificio de departamentos) sin tener primero el consentimiento del propietario. Si el propietario no estuviera de acuerdo con el cambio de la cerradura sin una razón justificada, usted puede solicitar al Tribunal una orden que lo autorice a cambiarla sin el consentimiento del propietario.

## Confidencialidad

Según las leyes sobre privacidad, existen ciertas restricciones al uso que pueden darle los agentes inmobiliarios a sus datos personales. Si tiene algún reclamo sobre la forma en que emplean sus datos personales, comuníquese con el Comisionado Federal de la Privacidad (Federal Privacy Commissioner) llamando al ☎ 1300 363 992 o formule una queja por escrito ante Asuntos del Consumidor de Victoria (Consumer Affairs Victoria) o ante el Instituto Inmobiliario de Victoria (Real Estate Institute of Victoria). Para obtener más información, consulte las hojas de información **Tenant databases (Bases de datos de inquilinos)** y **Complaints about landlords and real estate agents (Quejas acerca de propietarios y agentes inmobiliarios)**.

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