

Bases de datos de inquilinos

Las bases de datos de inquilinos son administradas por empresas privadas que recopilan información sobre los inquilinos y la ponen a disposición de los agentes inmobiliarios. Los agentes utilizan dichas bases de datos para evaluar su propio 'riesgo comercial' revisando los antecedentes de alquiler de una persona.

Existen varias bases de datos a nivel nacional en Australia. En su mayor parte no tienen una regulación determinada. Como consecuencia de ello, a veces los inquilinos caen en una 'lista negra' por cuestiones insignificantes o simplemente por haber ejercido sus derechos contra los propietarios o los agentes. Si un inquilino ingresa en una lista puede llegar a resultarle difícil alquilar una propiedad.

Base de datos nacional de inquilinos (National Tenancy Database (ntd))

La National Tenancy Database (ntd), antes denominada Remington White, es la base de datos que probablemente tenga más peso en lo que respecta a los inquilinos de Victoria. La base de datos ntd sólo está disponible para los agentes inmobiliarios matriculados (actualmente existen más de 4.000 miembros) y no para los propietarios privados.

Los inquilinos se clasifican en varias categorías, como por ejemplo:

- > inquilinos recomendados;
- > inquilinos que desocuparon la vivienda sin notificación;
- > inquilinos con importante mora en el alquiler;
- > inquilinos que tienen órdenes del Tribunal impagas; y
- > 'consulte con el agente'

La causa más frecuente por la que se incluye a un inquilino en una base de datos es la rescisión del contrato de alquiler con la consecuencia de que los costos de haberlo rescindido superan el valor de la garantía.

La categoría 'consulte con el agente' implica que no se ha dado un motivo concreto para que el inquilino esté incluido en la base de datos, pero se recomienda al agente que hace la consulta que se ponga en contacto con el propietario de la vivienda que el inquilino ocupó anteriormente, para pedirle información. Esto puede ser para que el propietario anterior consiga sus nuevos datos de contacto o para transmitir cierta información irrelevante o no confirmada que podría impedirle a usted conseguir un nuevo alquiler.

➔ Si se pone en contacto con una empresa que administra una base de datos para solicitarle una copia del archivo con sus antecedentes de alquiler, tenga en cuenta que todos los datos que usted le brinde a la empresa (por ej., su nueva dirección, el número de licencia de conducir, etc.), podrán transmitirse al propietario al que le alquilaba antes (por medio del agente inmobiliario) con el objeto de que dicho propietario pueda recuperar los importes que usted le adeuda.

Cómo saber si aparece en una base de datos

Si está buscando una propiedad para alquilar y las solicitudes de alquiler son rechazadas, podría deberse a que usted figura en una base de datos de inquilinos. Consulte a los agentes inmobiliarios con los que estuvo operando si lo incluyeron en alguna base de datos; de ser así, pídeles que le digan en cuál y por qué motivo lo hicieron. También puede fijarse si en la puerta de la agencia inmobiliaria tienen una pegatina que indique que el agente está suscripto a una base de datos de inquilinos.

Para obtener una copia del archivo con sus antecedentes de alquiler puede comunicarse con las empresas que administran las bases de datos y solicitársela, pero tenga en cuenta que pueden cobrarle una tarifa por brindarle esta información. Procure confirmar primero con cada empresa si existe algún cargo para que le brinden la información de la base de datos.

ntd (National Tenancy Database): \$15 si solicita la información online o sin cargo si envía una solicitud por escrito que demora 10 días hábiles.
☎ (03) 8629 1682

Barclay MIS Risk Management ☎ (03) 9848 6158

Centro de Información de Inquilinos de Australia (TICA - Tenant Information Centre of Australia) \$14,30 si envía una solicitud por escrito o desde \$5,45 por minuto desde un teléfono celular o público. ☎ 190 222 0346

Esta información es correcta al momento de impresión del presente folleto.

Continúa al dorso

Leyes de privacidad

La *Ley de Privacidad de 1988 (Privacy Act 1988)* alcanza a los operadores de las bases de datos y a los agentes inmobiliarios que brindan información sobre los inquilinos. Las personas tienen derecho a conocer la información que tiene una organización sobre ellas, así como a corregir tal información si es incorrecta.

Las bases de datos de inquilinos están sujetas a los 'principios nacionales sobre privacidad' en los siguientes términos:

- > los inquilinos tienen derecho a acceder a los datos que las organizaciones tengan sobre ellos;
- > todos los datos almacenados deben estar completos y actualizados y ser precisos; y
- > los inquilinos deben dar su consentimiento antes de que se pueda transmitir información a terceros con 'fines secundarios'.

Los agentes pueden solicitar a los inquilinos que firmen un formulario de consentimiento para poder divulgar sus datos personales a terceros (lo que incluye las empresas que administran las bases de datos). A veces, los agentes consideran que, en realidad, no es necesario el consentimiento de los inquilinos para transmitir sus datos a las empresas de bases de datos ya que, analizar los antecedentes de un inquilino para evaluar el 'riesgo' podría considerarse un fin primario y no un fin secundario.

Si bien usted puede negarse a firmar el formulario de consentimiento, tenga en cuenta que dicha negación podría disminuir las posibilidades de que la solicitud de alquiler prospere.

Reclamos

Puede efectuar un reclamo ante el Comisionado Federal de la Privacidad (Federal Privacy Commissioner) por los siguientes motivos:

- > porque considera que hay un uso indebido de sus datos personales;
- > porque aparece en una base de datos de inquilinos que contiene información incorrecta sobre usted; o
- > porque aparece en una base de datos de inquilinos desde hace más de 4 años o volvieron a incluirlo en un listado.

Para efectuar una queja, llame al Federal Privacy Commissioner al ☎ 1300 363 992.

Cómo dejar de figurar en un listado

En determinadas circunstancias, por ej. cuando el inquilino no está en falta, el Tribunal Civil y Administrativo de Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) puede ordenar que los datos de una persona dejen de figurar en una base de datos de inquilinos, pero ello dependerá de los hechos de cada caso. Para obtener más información, póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (Tenants Union).

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