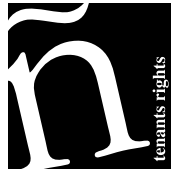


TENANTS RIGHTS

SPANISH

ESPAÑOL

DERECHOS DE ARRENDATARIOS



Todos los arrendatarios de Victoria tienen derechos legales. Estos derechos están garantizados por la Ley sobre Inquilinatos Residenciales del 1997 [Residential Tenancies Act (RTA) 1997]. Es ilegal que los propietarios prevengan que los arrendatarios ejerciten sus derechos o que los castiguen por esta razón.

Los principios básicos y procedimientos de la Ley sobre Inquilinatos Residenciales están detallados en este folleto, el cual aborda la mayoría de las preguntas más comunes sobre el inquilinato. Si no pudiera encontrar la respuesta a su pregunta en este folleto, o si requiere más información o asistencia, contáctese con el servicio de asesoramientos para arrendatarios.

Hay servicios de asesoramiento para arrendatarios por todo Victoria. Estos servicios son gratuitos y confidenciales y ayudan a que los arrendatarios ejerciten sus derechos. La Unión de Arrendatarios es uno de estos servicios. Nos pueden llamar en el número 9416 2577 o visitarnos en nuestra página del web: www.tuv.org.au para adquirir información sobre el servicio de asesoramiento para arrendatarios más cercano a Ud. Si necesitara los servicios de un intérprete llámenos a través del Servicio telefónico de Interpretación, número: 131 450.

La Unión de Arrendatarios ofrece una serie de servicios para arrendatarios. La Unión de Arrendatarios puede

- ayudarle a llenar formularios o contratos relacionados a su inquilinato
- aconsejarle sobre problemas específicos, como reparaciones, aumentos en el arriendo, etc.
- negociar y abogar por Ud. ante el propietario o el agente inmobiliario
- asistirle o representarlo ante el Tribunal Civil y Administrativo de Victoria [Victorian Civil and Administrative Tribunal]
- hablar con su grupo comunitario sobre derechos de arrendatarios
- remitirle al servicio de asesoramiento para arrendatarios más cercano a Ud.

La Unión de Arrendatarios tiene como cometido el proveer información y recursos para arrendatarios que hablan otros idiomas.

CONSEJOS PARA NUEVOS ARRENDATARIOS

Los siguientes consejos corresponden en la mayoría de los casos

- no se sienta intimidado por el propietario o agente inmobiliario para que firme formularios o contratos que Ud. no puede leer o entender (la Unión de Arrendatarios o su servicio de asesoramiento para arrendatarios puede explicarle el formulario o el contrato)
- si hace un contrato con el propietario o el agente inmobiliario, asegúrese que sea por escrito y que sea firmado por Ud. y el propietario o agente inmobiliario (los contratos o acuerdos verbales no valen tanto en Australia como en otros países)
- si pagara algún dinero al propietario o agente inmobiliario, pídale un recibo firmado y fechado, sobretodo si ha pagado en efectivo
- guarde todos los recibos, documentos, formularios o contratos relacionados a su inquilinato en un lugar seguro hasta que acabe con el inquilinato
- si tuviera alguna disputa, el servicio de asesoramiento para arrendatarios o la Oficina encargada de Asuntos del Consumidor de Victoria [Consumer Affairs Victoria] puede ayudarle a negociar una solución para su problema de inquilinato
- si no pudiera resolver su disputa con el propietario o agente inmobiliario haga una petición al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria. El tribunal no es una corte o juzgado, no le castigarán si hace una petición y ésta no llega a tener éxito. Este es un foro informal y económico para resolver disputas y los arrendatarios deben de tomar ventaja de su autoridad para hacer que los propietarios y agentes inmobiliarios respeten sus derechos.

EL INICIO DEL INQUILINATO

SOLICITUD PARA ARRENDAR UNA PROPIEDAD

Cuando Ud. hace una solicitud para arrendar una propiedad, pueda que el propietario o agente inmobiliario le pida información personal. Sin embargo es ilegal que le pregunten sobre

- su raza
- su inclinación política
- su religión
- su estado civil
- su salud
- su sexo
- su preferencia sexual

Estos factores no deben influir en el aspecto de su elegibilidad como arrendatario. No conteste esas preguntas si no desea hacerlo. Si su solicitud no tuviera éxito y si piensa que eso se debe porque rehusó contestar alguna pregunta de este tipo, contáctese con la Unión de Arrendatarios para que le asesoren.

En ciertos casos es ilegal que los propietarios o agentes inmobiliarios rechacen sus solicitud por tener niños. Si le rechazaran su solicitud por esta razón, contáctese con la Unión de Arrendatarios para que le asesoren.

CONTRATOS

Si su solicitud tuviera éxito, Ud. entrará en un contrato. La mayoría de los contratos son acuerdos escritos, aunque algunos se hacen verbalmente. Hay dos tipos de contratos: de plazo fijo y periódico.

Los contratos de plazo fijo permiten que Ud. arriende la propiedad por un tiempo fijo, generalmente de 6 a 12 meses. Los contratos periódicos generalmente son de mes a mes. Al fin del plazo fijo del contrato, éste se convierte en uno de tipo periódico, a no ser que firme otro contrato de plazo fijo. No tiene que mudarse al final del plazo fijo del contrato, a no ser que Ud. desee hacerlo o que reciba una Notificación para Desalojar (lea la parte "Notificación para Desalojar").

Un contrato de plazo fijo le ofrece la mayor seguridad en el caso que surgiera alguna disputa, aunque. Estaría igualmente cubierto por el RTA al tratarse de un contrato periódico.

Si comparte la vivienda con un amigo, asegúrese que se añada su nombre en el contrato. Si se muda y su amigo se queda, pídale al propietario o agente inmobiliario que retire su nombre del contrato. De no ser así, Ud. podría ser responsable por deudas de arriendo o por cualquier daño a la propiedad causada por su amigo después de que Ud. se haya mudado.

ARRIENDO Y DEPÓSITO

Al inicio de su inquilinato el propietario o agente inmobiliario le pedirá que pague el primer mes de arriendo por anticipado. En la mayoría de los casos no se le puede pedir que pague más de un mes de arriendo por adelantado. Además se le pedirá que pague un depósito en caso que fallara en pagar su arriendo o si dañara la propiedad. En la mayoría de los casos el depósito no puede exceder el arriendo de un mes.

Además el propietario o agente inmobiliario le dará un Formulario de Depósito. Después de llenar y firmar el formulario, devuélvaselo al propietario o agente inmobiliario. Luego le darán una copia para que la retenga y el depósito será enviado a la Autoridad de Depósitos para Arrendatarios Residenciales [Residential Tenancies Bond Authority]. La Autoridad tendrá que enviarle un recibo dentro de 14 días. La Autoridad retendrá su depósito hasta el fin de su inquilinato.

El Ministerio de Vivienda puede asistirle si no puede pagar el depósito y es residente permanente de Australia. Pida una Solicitud para un Préstamo para el Depósito en la oficina más cercana del Ministerio (bajo "Human Services" en las Páginas Blancas de la guía telefónica, de la A-K).

Si se muda de su propiedad alquilada y transfiere el inquilinato a otro arrendatario, Ud. debe llenar un formulario de Transferencia de Depósito (puede conseguirlo en la oficina del agente inmobiliario, la Unión de Arrendatarios o de la Oficina de Normas Comerciales Justas y Asuntos Empresariales).

INFORME SOBRE EL ESTADO DE LA VIVIENDA

Antes de que empiece su inquilinato, el propietario o agente inmobiliario inspeccionará la propiedad que va a arrendar. Llenarán un Informe Sobre el Estado de la Vivienda, el cual describe la condición de la propiedad y le darán dos copias del informe completo.

Es importante que ponga en el informe una nota sobre cualquier aspecto del cual Ud. no esté de acuerdo referente a la propiedad. Lo que esté roto o sucio debe anotarse, de lo contrario le podrán hacer responsable de esto al final del inquilinato. Cuando haya llenado y firmado el informe, devuelva una copia al propietario o agente inmobiliario y guarde la otra en sus archivos.

OTROS DOCUMENTOS E INFORMACIÓN

Su propietario o agente inmobiliario debe darle sus detalles para contactarse con él en caso de que se necesiten reparaciones urgentes. Además tendrán que darle un libretto titulado "Declaración de Derechos y Responsabilidades" [Statement of Rights and Duties], que señala los derechos y responsabilidades de los propietarios y arrendatarios.

CONEXIONES DE SERVICIOS UTILITARIOS

Antes de mudarse a la propiedad haga reconectar la electricidad, el gas, el agua y el teléfono en su nombre, de lo contrario podrían cobrarle por el consumo del arrendatario anterior. El propietario o agente inmobiliario puede darle los detalles para contactarse con el proveedor de servicios utilitarios de su zona.

Le cobrarán por reconectarle la electricidad y el teléfono.

DURANTE EL INQUILINATO

REPARACIONES

El propietario o agente inmobiliario debe cerciorarse que la propiedad que Ud. va a ocupar esté limpia y vacía al comienzo del inquilinato. Además deben mantener su propiedad en buenas condiciones por el término del inquilinato.

Reparaciones Urgentes

Contáctese con el propietario o agente inmobiliario inmediatamente si necesitara una reparación urgente. Se consideran urgentes los siguiente problemas:

- servicios de agua que revientan
- inodoros o wáteros bloqueados
- goteras serias en los techos
- pérdidas de gas
- fallas eléctricas peligrosas
- desbordamientos
- daños serios por tormentas o incendios
- interrupción en los servicios esenciales de agua caliente, agua, cocina, calefacción o lavandería
- interrupción en la distribución de gas, electricidad o agua
- mal funcionamiento de los aparatos de agua que el propietario le provea que resultaría en el desperdicio excesivo de agua
- fallas o daños que pongan en peligro la seguridad de la propiedad
- fallas serias en el ascensor o escaleras

Si no pudiera contactarse con el propietario o agente inmobiliario o si rehusaran hacer la reparación urgente Ud. puede

- hacer arreglar el problema por su cuenta de un costo máximo de \$1,000 y pedir que le reembolsen (asegúrese en guardar los recibos), o
- apele al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria para obtener una orden que obligue al propietario o agente inmobiliario a arreglar el problema

Reparaciones no urgentes

Si el problema no es urgente, hay tres pasos a seguir:

1. Envíe al propietario o agente inmobiliario un Aviso al Propietario [Notice to Landlord] (este formulario puede conseguirse en la Oficina de la Unión de Arrendatarios o en la Oficina encargada de Asuntos del Consumidor de Victoria [Consumer Affairs Victoria]. Este aviso les da 14 días para arreglar el problema.
2. Si el problema no se arreglara dentro de los 14 días, escriba a la Oficina encargada de Asuntos del Consumidor de Victoria para pedir que ellos investiguen. Envíe su pedido a:

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne, Victoria 3001

3. Un inspector de la Oficina encargada de Asuntos del Consumidor de Victoria [Consumer Affairs Victoria] visitará la propiedad y hará un reporte sobre el problema. Le enviarán una copia del reporte. Si el reporte concuerda con las reparaciones que necesitan hacerse, apele al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria para obtener una orden para que su agente inmobiliario arregle el problema.

GASTOS POR SERVICIOS UTILITARIOS

Ud. debe pagar por servicios de electricidad, gas y agua si su propiedad de arriendo tiene un medidor aparte. Su propietario debe pagar por los servicios utilitarios si la propiedad no tiene un medidor aparte. El proveedor de los servicios utilitarios le puede informar si la propiedad tiene un medidor aparte.

En casi todos los casos los arrendatarios son responsables del pago por servicios de teléfono.

PRIVACIDAD

Su propietario o agente inmobiliario tan solo puede entrar a la propiedad que arrienda por algunas razones, como cuando se necesitan hacer reparaciones. Deben de darle un aviso por escrito detallando la razón por la cual desean entrar.

Su propietario o agente inmobiliario debe de obtener su consentimiento para entrar a la propiedad, o darle un aviso por escrito de 24 horas de su intención de entrar. Si el aviso se envía por correo deben de permitir dos días para que le llegue. Solamente pueden entrar entre las 8 a.m. a 6 p.m., y nunca durante los días feriados.

Ud. puede postular al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria para obtener una orden para restringir su acceso a la propiedad que alquila si en caso le ha estado visitando frecuentemente o acosándole.

RETRASO EN EL PAGO DEL ALQUILER

El propietario o agente inmobiliario puede entablar una demanda para desalojarle si Ud. se retrasa 14 días o más en el alquiler. No podrán desalojarle sin una orden del Tribunal Civil y Administrativo de Victoria. Aun así, solo la policía puede hacerlo.

AUMENTOS EN EL ALQUILER

Su propietario o agente inmobiliario le debe dar 90 días de aviso sobre cualquier aumento de alquiler.

Si le pareciera que el aumento propuesto es injusto, escriba a la Oficina encargada de Asuntos del Consumidor de Victoria [Consumer Affairs Victoria]. Ud. debe dirigirse a ellos en 30 días de haber recibido el aumento del alquiler.

El inspector de la Oficina de Normas Comerciales Justas y Asuntos Empresariales visitará la propiedad e informará sobre el aumento. Ellos le enviarán una copia del informe.

Si el informe está de acuerdo en que el aumento es injusto, apele al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria [Victorian Civil and Administrative Tribunal] para obtener una orden anulando el aumento propuesto.

Pague el aumento del alquiler hasta que el Tribunal emita la orden, de lo contrario estaría en incumplimiento de los pagos de alquiler.

EL FINAL DEL INQUILINATO

AVISO PARA DESALOJAR

El propietario o agente inmobiliario debe de entregarle una Notificación para Desalojar si desea que Ud. se mude. El tiempo del aviso depende de la razón por la cual quieren que se mude. Contáctese con la Unión de Arrendatarios si en caso recibe una notificación para Desalojar [Notice to Vacate] y si Ud. no desea mudarse o si necesitara más tiempo. Recuerde, ellos no pueden echarle sin una orden del Tribunal Civil y Administrativo de Victoria.

AVISOS SOBRE LA INTENCIÓN DE MUDARSE

Ud. debe dar un aviso al propietario o agente inmobiliario por escrito sobre su intención de mudarse si desea hacerlo. El tiempo necesario del aviso depende de las circunstancias.

En la mayoría de los casos Ud. tiene que dar un aviso de 28 días si tuviera un contrato periódico o si desea mudarse en el último día del contrato de tipo fijo. Si tuviera un contrato periódico Ud. necesita mudarse antes, contáctese con la Unión de Arrendatarios para que le asesoren.

Si desea mudarse antes del final del contrato fijo, el tiempo de aviso necesario depende de las circunstancias. En la mayoría de los casos, si Ud. se muda antes de que termine el contrato fijo, el propietario o agente inmobiliario puede pedirle que le paguen el costo de anuncios, o gastos que incurran para volver a arrendar, además del arriendo hasta que encuentren nuevos arrendatarios. Contáctese con la Unión de Arrendatarios para que le asesoren.

RECUPERACIÓN DEL DEPÓSITO Y REFERENCIAS

Al final del inquilinato el propietario o agente inmobiliario inspeccionará la propiedad de arriendo. Ellos pueden reclamar contra el depósito si piensan que Ud. ha dañado la propiedad, no la ha dejado en un estado limpio, o si Ud. todavía debe alquiler.

Si está de acuerdo con el reclamo, le darán un formulario para Reclamar el Depósito [Bond Claim form]. Si Ud. está satisfecho con los detalles anotados en el formulario, firmelo y devuélvaselo al propietario o agente inmobiliario. No firme si no estuviera de acuerdo con el reclamo del propietario o agente inmobiliario.

Si lo ha firmado, el propietario o agente inmobiliario lo enviarán a la autoridad de depósitos de Inquilinatos Residenciales (Residential Tenancies Bond Authority). La autoridad le pagará a Ud. y al propietario las cantidades acordadas en el formulario.

Si no estuviera de acuerdo con el reclamo, ellos deben apelar al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria para retener parte o todo el depósito. El Tribunal le dará la oportunidad de disputar el reclamo del propietario.

Al final del inquilinato es una buena idea pedirle al propietario o agente inmobiliario que le de una referencia. Pídale que anote que Ud. pagaba el arriendo a tiempo y que mantuvo la propiedad limpia y en buen orden.

COMPENSACIÓN

Ud. puede reclamar compensación del propietario o agente inmobiliario si Ud. sufre alguna pérdida debido a su falla en el cumplimiento de sus responsabilidades. Por ejemplo, Ud. podría reclamar compensación si los muebles se han dañado con agua debido a su falla en reparar el techo que goteaba.

Se hacer un reclamo de compensación antes, durante o después del inquilinato.

Para hacer un reclamo de compensación Ud. debe enviar al propietario o agente inmobiliario una Notificación de Incumplimiento de Deber [Breach of Duty Notice], (estos formularios se pueden adquirir en la Unión de Arrendatarios o en la Oficina encargada de Asuntos del Consumidor de Victoria). Esta notificación debe detallar los detalles de su reclamo de compensación y su pérdida. Si no pudieran compensarle dentro de 14 días Ud. puede hacer apelación al Tribunal Civil y Administrativo de Victoria para obtener una orden de compensación.

El propietario o agente inmobiliario también puede hacer un reclamo de compensación si Ud. no cumpliera con su responsabilidad legal. Por ejemplo, si se mudara debiendo el arriendo. Ellos deben seguir el mismo procedimiento.

El propietario o agente inmobiliario también puede hacer un reclamo por daños y perjuicios, lesión física o muerte y no puede escuchar reclamos por sumas que se excedan de \$10,000 – a no ser que se trate de situaciones excepcionales.

Contáctese con la Unión de Arrendatarios si desea hacer un reclamo de compensación o si recibe una Notificación por Incumplimiento de Deber del propietario o agente inmobiliario.

EL TRIBUNAL CIVIL Y ADMINISTRATIVO DE VICTORIA [THE VICTORIAN CIVIL AND ADMINISTRATIVE TRIBUNAL]

El Tribunal Civil y Administrativo de Victoria resuelve disputas entre propietarios y arrendatarios. Cuesta \$30 presentar una solicitud en el Tribunal. Si tiene un ingreso bajo, pueda que el Tribunal esté dispuesto a extenderle de la cuota.

Los detalles del Tribunal son los siguientes:

55 King St
Melbourne
Telef: 9628 9800, llamada gratuita 1800 133 055, Fax: 9628 9822

Si hace una solicitud a través del Tribunal, Ud. debe enviar una copia de ésta al propietario dentro de siete días. El Tribunal le dará los detalles de la audiencia. Si su problema es urgente, avise al Tribunal en el momento de hacer la solicitud.

Antes de la fecha de la audiencia avise al Tribunal si necesita un intérprete. Este es un servicio gratuito.

La Unión de Arrendatarios puede ayudarle a preparar la audiencia en el Tribunal. En circunstancias especiales podemos representarle en la audiencia. Este es un servicio gratuito.

QUEJAS SOBRE LOS PROPIETARIOS O AGENTES INMOBILIARIOS

Ud. puede presentar una queja a la Oficina encargada de Asuntos del Consumidor de Victoria [Consumer Affairs Victoria] en caso de que el propietario o agente inmobiliario hayan actuado ilegalmente o de un modo no profesional. Si la Oficina encargada de Asuntos del Consumidor de Victoria [Consumer Affairs Victoria] encuentra que el propietario o agente inmobiliario han actuado ilegalmente arriesgan ser demandados en los juzgados.