

Privacidad

Disfrutar con tranquilidad

La *Residential Tenancies Act 1997 (Ley de Contratos de Alquiler Residencial de 1997)* indica que usted tiene el derecho de el “disfrutar con tranquilidad” de la propiedad que alquila. Los propietarios y agentes inmobiliarios tienen algunos derechos para entrar, pero deben satisfacer ciertos requisitos. Si no satisfacen estos requisitos, usted no tiene la obligación de dejarlos entrar a su hogar.

Derechos para entrar

Siempre y cuando se otorgue el aviso adecuado, el propietario o agente tienen el derecho de entrar a la propiedad si:

- > se ha dado un Aviso de Desocupación o un Aviso de Intención de Desocupar y éste caducará en menos de 14 días, y desean mostrarle la propiedad a un posible inquilino
- > la propiedad se va a vender o usar como garantía para un préstamo y desean mostrársela a un posible comprador o prestamista
- > necesitan entrar para cumplir con una obligación bajo el contrato de alquiler, el *Residential Tenancies Act 1997* u otra ley
- > van a valorar la propiedad
- > tienen motivos razonables para creer que usted no ha cumplido con sus obligaciones bajo el contrato de alquiler o el *Residential Tenancies Act 1997*
- > desean inspeccionar la propiedad (siempre y cuando no ha habido una inspección en los últimos 6 meses y no es dentro de los 3 primeros meses del primer contrato de alquiler)

Si el propietario o agente desea entrar a su hogar, deberán:

- > avisarle por escrito por lo menos 24 horas antes de su intención de visitar el inmueble, indicando la razón por la cual quieren visitar
- > enviarle el aviso por correo o dárselo personalmente entre las 8am y las 6pm (si el aviso se envía por correo, deberán tomar en cuenta un día hábil adicional para que llegue)
- > sólo visitar entre las 8am y 6pm, y no durante los días festivos (a no ser que usted haya acordado con ellos algo diferente en los previos 7 días)
- > no quedarse más de lo necesario

El propietario o agente también podrán entrar a la propiedad con un trabajador para hacer reparaciones si así lo acordaron con usted en los previos 7 días.

Si le han avisado adecuadamente, usted tiene la obligación de permitir que el propietario o agente entren a la propiedad, incluso si el horario no le conviene o si no va a estar en casa. Sin embargo es posible que pueda negociar un horario que le convenga mejor, ver la hoja informativa ***The landlord is selling (El propietario va a vender)*** para mayor información. La persona que entre a su hogar se deberá comportar de una manera razonable y se deberá ir inmediatamente después de que haya terminado de hacer lo que vino a hacer.

A menos que el propietario o agente siga el procedimiento correcto, es una ofensa si ellos entran a su hogar sin un motivo razonable. Ver la hoja informativa ***Complaints about landlords and real estate agents (Quejas sobre propietarios y agentes inmobiliarios)*** para más información

➔ Si sus bienes son dañados durante la visita del propietario o agente, usted puede solicitar una compensación. Ver la hoja informativa ***Claiming compensation (Cómo reclamar una compensación)*** para más información.

Órdenes Judiciales de Contención

Si el propietario o agente no ha cumplido los requerimientos de acceso (ver la columna a la izquierda), o ha estado realizando visitas frecuentes o hostigadoras, usted puede solicitarle al Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) una Orden Judicial de Contención. Esto también va para llamadas o cartas hostigadoras, ya que ello también constituye una infracción de su derecho a disfrutar con tranquilidad. Una Orden Judicial de Contención puede restringir o prohibirle al propietario o agente entrar a la propiedad o a contactarlo, y esto lo puede hacer cumplir la policía. Si el propietario o agente incumple una Orden Judicial de Contención, esto constituye una ofensa y se le puede enjuiciar.

Continúa al dorso...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Mudarse a otro lugar

Si el propietario o agente continúan acosándolo, es posible que usted desee terminar el contrato de alquiler y mudarse. Si no está bajo un contrato de alquiler a plazo fijo, usted puede simplemente otorgar un aviso de 28 días por escrito y mudarse. Si va a enviar el aviso por correo, es recomendable hacerlo por correo certificado y conceder 2 días hábiles enteros para que se reciba.

Si tiene un contrato de alquiler a plazo fijo, entonces deberá presentarle al propietario un Aviso de Incumplimiento de Deber de 14 días. Luego puede solicitarle una Orden de Acatamiento al Tribunal. Si ellos no cesan el acoso, usted puede presentar un Aviso de Intención de Desocupar de 14 días, ver la hoja informativa **When you want to leave (Cuando desea irse)** para más información. Le recomendamos que busque asesoramiento del Tenants Union (Sindicato de Inquilinos) antes de tomar este tipo de acción.

Es posible que también tenga derecho a recibir compensación si el propietario o agente no le han permitido disfrutar con tranquilidad la propiedad. Ver la hoja informativa **Claiming compensation** para más información.

Cerraduras

Si usted ha cambiado alguna cerradura en la propiedad, le deberá entregar al propietario una copia de la llave. A menos que usted sea una "persona protegida" bajo una notificación de protección por violencia de familia u orden de intervención, no le recomendamos que cambie la cerradura para proteger su privacidad. Si rehúsa darle una llave al propietario, éste le puede presentar un Aviso de Incumplimiento de Deber.

Usted no debe cambiar ninguna cerradura que forme parte de un sistema general de llaves (donde hay una llave matriz que encaja en varias cerraduras, como todas las puertas en un complejo de apartamentos) sin primero recibir el consentimiento del propietario. Si el propietario no acepta el cambio de cerradura sin dar un buen motivo, usted puede solicitarle al Tribunal una orden que le permita cambiar la cerradura sin su consentimiento.

Cerraduras y órdenes/notificaciones por violencia familiar

Si usted es una "persona protegida" bajo una notificación de protección por violencia familiar u orden de intervención y el "demandado" (la persona que cometió la violencia) está excluida de su hogar, usted sí tiene el derecho de cambiarle las cerraduras a las puertas externas y ventanas. No es necesario que tenga su nombre en el contrato de alquiler pero sí es necesario que esté viviendo en la propiedad. Le deberá otorgar una llave a cada uno de los otros inquilinos que vivan en la propiedad (menos al demandado).

Usted deberá darle una llave para la nueva cerradura y una copia de la orden o notificación de violencia familiar al propietario o agente, y ellos no podrán darle una llave para la nueva cerradura al demandado por el tiempo en que la orden o notificación sea válida.

Si usted necesita ayuda para pagar el costo del cambio de cerraduras, es posible que pueda solicitarle al Tribunal de Asistencia para Víctimas de Crimen una asistencia económica para el mismo día de hasta \$1000. Adjunte una copia de la solicitud de violencia familiar o declaración policial a su solicitud. Para más información llame a Victims of Crime Helpline al ☎ 1800 819 817 (Llamada gratuita).

Confidencialidad

Hay leyes que controlan cómo los agentes inmobiliarios pueden usar su información personal. Si tiene alguna queja sobre la manera en que se está utilizando su información personal, contacte el Federal Privacy Commissioner (Comisionado Federal de Privacidad) llamando al ☎ 1300 363 992 o presente una queja por escrito a Asuntos del Consumidor en Victoria o el Instituto de Inmobiliarias de Victoria. Para más información vea las hojas informativas **Tenant databases (Base de datos de Inquilinos)** y **Complaints about landlords and real estate agents (Quejas sobre 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.