

Base de datos de inquilinos

Las bases de datos de inquilinos son gestionadas por compañías particulares que recopilan información sobre inquilinos y proporcionan esta información a propietarios y agentes inmobiliarios. Los propietarios y agentes utilizan las bases de datos de inquilinos para evaluar su "riesgo comercial" examinando el historial de alquiler de los solicitantes cuando solicitan el alquiler de una propiedad.

➔ Desde el 1 de septiembre de 2011, cambios a la *Residential Tenancies Act 1997 (Ley de Contratos de Alquiler Residencial de 1997)* limitarán el uso de base de datos de inquilinos. Estos cambios se esbozan en la hoja informativa.

Cuando usted solicita el alquiler de una propiedad

Si un propietario o agente utiliza una base de datos de inquilinos para evaluar solicitudes de alquiler, deberán informarle por escrito cuando presente su solicitud – si la utilizarán o no para evaluar su solicitud.

Este aviso le deberá indicar el nombre de la base de datos a ser consultada, y que la base de datos se usa para verificar el historial de alquiler de los solicitantes. El aviso también deberá incluir los datos de contacto de la compañía que gestiona la base de datos.

Si se encuentra un registro, el propietario o agente tiene 7 días para avisarle por escrito indicándole:

- > el nombre de la base de datos
- > que en la base de datos aparece información personal sobre usted
- > el nombre de cada persona que registró la información (si está disponible)
- > cómo se puede borrar o corregir el registro

¿Cuándo se puede registrar a un inquilino?

Cualquier información registrada en una base de datos de inquilinos deberá ser correcta, clara y completa. Sólo deberá relacionarse a una infracción específica del contrato de alquiler o a una de las siguientes infracciones del *Residential Tenancies Act 1997*:

- > daño malicioso a la propiedad
- > uso ilegal de la propiedad
- > subalquilar o asignar la propiedad a otra persona sin el consentimiento del propietario
- > arriesgar la seguridad de los vecinos
- > atrasarse más de 14 días en el pago del alquiler
- > cometer repetidamente "incumplimiento de obligaciones" bajo la Ley

La información personal de un inquilino sólo se podrá registrar cuando:

- > el inquilino ha hecho algo de lo antedicho; y
- > el inquilino le debe al propietario más dinero de lo que pueda cubrir la fianza, o el Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) le ha emitido al propietario una Orden de Posesión para la propiedad; y
- > el propietario le ha otorgado al inquilino una copia de la información que será registrada en una base de datos de inquilinos; y
- > el propietario le ha dado al inquilino 14 días para responder (o ha tomado los pasos razonablemente necesarios para contactar al inquilino) y ha tomado en cuenta cualquier respuesta del inquilino

Verificar un registro

El inquilino tiene el derecho de verificar cualquier registro que se haya hecho sobre sí mismo en una base de datos. Para verificar un registro, envíe una petición por escrito al propietario o la compañía que gestiona la base de datos. Le deberán proveer una copia de la información registrada dentro de un plazo de 14 días luego de haber recibido su petición por escrito.

El propietario o compañía de base de datos le pueden cobrar una tarifa por brindarle la información pero ésta no podrá ser una suma excesiva.

Continúa al dorso...

Barclay MIS Risk Management
www.barclaymis.com.au
☎ 1300 883 916

Ntd (National Tenancy Database)
www.ntd.net.au
☎ 1300 563 826

TICA (Tenant Information Centre of Australia)
www.tica.com.au
✉ TICA at PO Box 120 Concord NSW 2137
*TICA tiene un número 1900 para consultas de inquilinos que
cuesta \$5.45 por minuto (a la fecha de esta impresión), o más si
llama de un celular o teléfono público.

Cambiar un registro en una base de datos

Si usted cree que la información que se ha registrado sobre usted es incorrecta, incompleta, engañosa o está vencida, informe al propietario o agente por escrito. El propietario o agente tienen 7 días para comunicarle por escrito a la compañía de base de datos que corrijan o borren el registro.

La compañía deberá corregir o borrar el registro dentro de un plazo de 14 días luego de haber recibido la notificación por escrito.

Duración de un registro

Un registro puede quedar en una base de datos de inquilinos por un período máximo de 3 años. Sin embargo deberá ser borrado antes si está vencido.

Un registro se "vence" si se realizó debido a una deuda y esa deuda se pagó dentro de un plazo de 3 meses de la fecha en que se tornó morosa, o si se realizó por motivo de una Orden de Posesión y dicha orden ha sido revocada (es decir, anulada) en una audiencia de revisión del Victorian Civil and Administrative Tribunal.

Hacer que corrijan o borren un registro

El inquilino puede solicitarle al Victorian Civil and Administrative Tribunal que emita una orden para prevenir al propietario o compañía de base de datos que lo registren en una base de datos. Usted también puede solicitar una orden para que el propietario o compañía de base de datos corrija o borre un registro que es incorrecto, incompleto, confuso, con más de 3 años de antigüedad o que está vencido.

El inquilino también puede solicitarle al Tribunal una orden para que una compañía de base de datos borre un registro cuando la compañía no ha actuado en relación con una petición por parte del propietario para corregir o borrar cierta información.

Para mayor información vea las siguientes publicaciones del Tenants Union de Victoria:

- > Hoja informativa **The Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de Victoria)**
- > DVD y manual **"A Day at the Bench" (Un día en el Tribunal)**
- > **Su guía paso a paso para acudir al Tribunal**

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