

Formulario de declaración informativa 17a (Information Statement)

## Guía de bolsillo para inquilinos: casas y departamentos

La Autoridad de Arrendamientos Residenciales (RTA) (Residential Tenancies Authority - RTA) es el organismo oficial del gobierno de Queensland que administra la *Ley de Arrendamientos Residenciales y Alojamiento en Habitación con Instalaciones Compartidas de 2008* (*Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008*). La RTA proporciona información y ayuda de arrendamiento, gestión de depósitos en garantía, resolución de conflictos, servicios de educación, y realiza investigaciones y procesamientos judiciales.

### Al alquilar...

#### El inquilino debe

- pagar el alquiler en el plazo establecido
- mantener la propiedad limpia y en buen estado, y debe dejarla en las mismas condiciones en que estaba cuando se mudó (excepto el desgaste normal por el paso del tiempo)
- cumplir con los términos del contrato de arrendamiento
- respetar el derecho a la paz y tranquilidad de sus vecinos

#### El dueño/ administrador de la propiedad debe

- asegurar que la propiedad está desocupada, limpia y en buen estado al inicio del alquiler
- respetar la privacidad y cumplir con los requisitos de acceso a la vivienda
- realizar las reparaciones y el mantenimiento necesarios
- cumplir con todas las leyes de sanidad y seguridad
- presentar el comprobante del depósito pagado a la RTA

### Datos de su alquiler

Datos de contacto del propietario/ administrador de la propiedad (Property owner/manager contact details)


Número del depósito en garantía (Bond number)

Fecha de finalización del alquiler (Tenancy end date)

Datos de contacto para reparaciones de emergencia (Emergency repairs contact/s)


Esta información es solo para orientación general. No constituye asesoramiento jurídico. La RTA no puede garantizar la exactitud e integridad de la información proporcionada. Para obtener más información, consulte la *Ley de Arrendamientos Residenciales y Alojamiento en Habitación con Instalaciones Compartidas de 2008* (*Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008*).

Pocket guide for tenants – houses and units (Form 17a)

SPANISH/Español

# Mudanza a la propiedad

## Contrato de arrendamiento

Un *Contrato general de arrendamiento* (Formulario 18a) (*General tenancy agreement* - Form 18a) también denominado contrato de alquiler, es un contrato escrito legalmente vinculante entre el inquilino y el propietario/ administrador de la propiedad. Debe incluir cláusulas generales, y puede incluir cláusulas especiales (por ejemplo: si se permiten o no mascotas en la propiedad).

El inquilino y el propietario/ administrador de la propiedad deben firmar el contrato, y el inquilino debe recibir una copia de dicho contrato.

Plazo del contrato de arrendamiento:

- Contrato a plazo fijo: tiene una fecha de inicio y una fecha de finalización y el inquilino alquila la propiedad por un período determinado (por ejemplo: 12 meses)
- Contrato temporario: el inquilino alquila la propiedad por un período no especificado (el contrato tiene una fecha de inicio, pero no tiene fecha de finalización)

## Depósito en garantía

El depósito en garantía del alquiler es una garantía que el inquilino abona al inicio del contrato de arrendamiento y cuyo comprobante se presenta a la RTA. El propietario/ administrador de la propiedad no puede retener el depósito en garantía. Una vez pagado el depósito, el propietario/ administrador de la propiedad debe entregarle un recibo al inquilino y completar el *Formulario de presentación de depósito en garantía* (Formulario 2) (*Bond lodgement* - Form 2), que debe incluir la firma del inquilino. El propietario/ administrador de la propiedad debe presentar el depósito en garantía a la RTA dentro de un plazo de 10 días. También puede presentar el depósito en garantía a la RTA directamente a través del sitio web de la RTA. Consulte al propietario/administrador de la propiedad. Una vez presentado el depósito en garantía, el inquilino recibirá una notificación de la RTA.

## Aumento del depósito en garantía

El depósito en garantía puede aumentar si aumenta el alquiler. Deben haber pasado como mínimo 11 meses desde el último aumento y debe notificarse con un mes de antelación.

El dinero adicional que usted haya pagado en concepto de aumento del depósito en garantía deberá ser presentado a la RTA por el propietario/administrador de la propiedad o por usted. Puede hacerlo directamente por medio del sitio web de la RTA.

## Alquiler

En general, el inquilino debe pagar el alquiler por adelantado o cuando se muda.

- En el caso de un contrato a plazo fijo: como máximo un mes de alquiler por adelantado
- En el caso de un contrato temporario: como máximo dos semanas de alquiler por adelantado

El arrendador no puede pedirle al inquilino que pague más dinero en concepto de alquiler hasta que se haya agotado el alquiler pagado por adelantado.

## Aumento del alquiler

Deben haber pasado por lo menos 6 meses desde la fecha de inicio del arrendamiento o desde la fecha de la última modificación del monto del alquiler.

En un contrato a plazo fijo no se puede aumentar el alquiler, a menos que esto esté expresado en el contrato y, aún en ese caso, se deberá cursar notificación (por escrito) con dos meses de antelación.

En un contrato temporario, se puede aumentar el alquiler y se deberá cursar notificación (por escrito) con 2 meses de antelación.

## Reducción del alquiler

Se puede reducir el monto del alquiler cuando disminuye la calidad de la propiedad, cuando se reducen los servicios prestados (por ejemplo: la disponibilidad de estacionamiento para autos), o en caso de que un desastre natural (por ejemplo: inundación, incendio) haga que parte de la propiedad resulte inadecuada para vivir. Cualquier acuerdo relacionado con una reducción del alquiler debe hacerse por escrito y estar firmado por el propietario/administrador de la propiedad y el inquilino.

## Uso del agua

Solo se podrá cobrar al inquilino el costo total del consumo de agua si el propietario/ administrador de la propiedad cumple una serie de condiciones específicas. Para más información, el inquilino puede consultar su contrato de arrendamiento y visitar nuestra página web.

Las facturas de agua pueden ser trimestrales o semestrales. El inquilino deberá consultar al propietario/ administrador de la propiedad acerca de la frecuencia con que se emiten las facturas de agua. El propietario/ administrador de la propiedad deberá entregarle dichas facturas al inquilino dentro de un período razonable, y el inquilino deberá pagarlas dentro de un mes de la fecha en que recibió dichas facturas.

## Electricidad/ gas/ teléfono/ Internet

El inquilino debe consultar el contrato de arrendamiento: en la mayoría de los casos, el inquilino debe encargarse de la conexión y pagar estos servicios. Consulte al propietario/ administrador de la propiedad para clarificar disposiciones para conexiones de Internet o de televisión, instalación de antena parabólica o por descuentos por electricidad solar (si corresponde).

## Informe de estado inicial de la propiedad

El propietario/ administrador de la propiedad deberá entregarle al inquilino un *Informe del estado inicial de la propiedad* (Formulario 1a) (*Entry condition report* - Form 1a).

Es importante que el inquilino se tome el tiempo necesario y verifique las condiciones en que se encuentra la propiedad al inicio del arrendamiento. Esto permitirá evitar conflictos acerca del estado de la propiedad cuando se mude de ella. El inquilino debe completar el informe y entregar una copia firmada al propietario/ administrador de la propiedad dentro de un plazo de 3 días. El propietario/ administrador de la propiedad deberá entregarle al inquilino una copia del informe final dentro de un plazo de 14 días.

La RTA también recomienda tomar fotos y adjuntarlas al informe como prueba del estado de conservación de la propiedad.

# Durante el alquiler

## Mantenimiento

El inquilino tiene la responsabilidad de cuidar la propiedad y de mantener la propiedad y todos los artefactos incluidos (como el horno) limpios. El propietario/ administrador de la propiedad tiene la responsabilidad de asegurar que la propiedad se encuentre en buen estado de conservación y de que sea apta para vivir. Esto incluye realizar las reparaciones y el mantenimiento generales durante el arrendamiento. El propietario/ administrador también debe asegurar que la propiedad cumpla con las leyes de sanidad y seguridad.

## Reparaciones

El inquilino deberá notificar al propietario/ administrador de la propiedad cualquier reparación que sea necesaria. En general, el propietario/ administrador de la propiedad realizará reparaciones o contratará a alguien para que haga el trabajo. El inquilino no debe realizar reparaciones sin el consentimiento por escrito del propietario/ administrador de la propiedad. Cuando entre en la propiedad para realizar reparaciones, el propietario/ administrador de la propiedad debe proporcionar el aviso de entrada en el plazo correspondiente. Si el inquilino o sus invitados causan daños a la propiedad, el inquilino deberá pagar las reparaciones necesarias.

## Instalaciones fijas

El inquilino solo podrá añadir instalaciones fijas con el consentimiento por escrito del propietario/ administrador de la propiedad, y el propietario/ administrador no tiene obligación de prestar su consentimiento si tiene motivo suficiente para ello.

## Qué hacer en caso de emergencia

Si el inquilino no puede ponerse en contacto con el propietario/ administrador de la propiedad o con la persona encargada de realizar las reparaciones que figura en el contrato de arrendamiento, puede contratar a una persona calificada para que realice las reparaciones de emergencia necesarias, siempre que dicho servicio no supere el valor equivalente a dos semanas de alquiler como máximo. Si el inquilino le paga a quien realiza la reparación, deberá entregarle el recibo al propietario/ administrador de la propiedad, quien deberá reembolsarle el monto pagado dentro de un plazo de 7 días. El inquilino debe conservar copias de todos los recibos y debe leer en el contrato de arrendamiento la definición de reparación de emergencia para saber qué comprende.

## Detectores de humo

El propietario/ administrador de la propiedad debe instalar y mantener en buen estado detectores de humo en las propiedades en alquiler, de acuerdo con lo previsto por la legislación de Queensland. Para más información, el inquilino puede visitar Servicios de Emergencia y Extinción de Incendios de Queensland (Queensland Fire and Emergency Services) ([qfes.qld.gov.au](http://qfes.qld.gov.au)). Los inquilinos también tienen responsabilidades al respecto, como limpiar los detectores de humo y cambiar las baterías. Para obtener más información, visite nuestra página web.

## Inspecciones y visitas

Se pueden realizar inspecciones de rutina cada tres meses para garantizar que la propiedad esté en buen estado de conservación, que no requiera mantenimiento y que no presente problemas de sanidad ni de seguridad.

Si la propiedad será alquilada nuevamente o si se pone en venta, es posible que el propietario/ administrador necesite ingresar a la propiedad para realizar reparaciones o para mostrarla a posibles compradores o inquilinos. En la mayoría de los casos, el propietario/ administrador de la propiedad deberá enviarle una *Notificación de ingreso* (Formulario 9) (*Entry notice* - Form 9) para poder ingresar. Sin embargo, pueden ingresar a la propiedad en caso de emergencia, o si el inquilino presta su consentimiento en forma verbal. El ingreso a la propiedad deberá suceder en un horario razonable. El propietario/ administrador de la propiedad deberá obtener el consentimiento escrito del inquilino para poder realizar inspecciones de la propiedad abiertas al público (varias inspecciones

que suceden al mismo tiempo). Para obtener más información, el inquilino puede visitar nuestra página web.

## Subarrendamiento y arrendamiento conjunto

Si el inquilino desea subalquilar una habitación o parte de la propiedad, deberá solicitar permiso por escrito al propietario/ administrador de la propiedad, quien deberá dar un motivo razonable para rechazar este pedido.

En primer lugar, el inquilino debe leer su contrato de arrendamiento, hablar con el propietario/ administrador de la propiedad y dejar constancia escrita de todo lo acordado. Los inquilinos originales tienen las mismas responsabilidades que el propietario/administrador de la propiedad, incluido entregarle al subinquilino un recibo por el dinero pagado como depósito en garantía y presentar tal depósito ante la RTA.

## Problemas

### Incumplimiento por parte del inquilino

En caso de incumplimiento del contrato por parte del inquilino, el propietario/ administrador de la propiedad puede enviar una *Notificación para subsanar el incumplimiento* (Formulario 11) (*Notice to remedy breach* - Form 11).

**Ejemplo:** el inquilino se retrasa más de 7 días en el pago del alquiler o no mantiene la propiedad en las condiciones acordadas.

Si el inquilino no soluciona el problema, puede recibir un *Aviso de desalojo* (Formulario 12) (*Notice to leave* - Form 12) de parte del propietario/ administrador de la propiedad.

### Incumplimiento por parte del propietario/ administrador de la propiedad

En caso de incumplimiento del contrato por parte del propietario/ administrador de la propiedad, el inquilino puede enviar una *Notificación para subsanar el incumplimiento* (Formulario 11) (*Notice to remedy breach* - Form 11).

**Ejemplo:** el propietario/ administrador de la propiedad no cumple con el mantenimiento de la propiedad, no responde a un pedido de reparaciones o ingresa a la propiedad sin el aviso previo correspondiente.

## Solución de problemas

Una buena comunicación es clave para resolver la mayoría de los problemas. El inquilino debe conocer sus derechos y responsabilidades y tratar de resolver los conflictos directamente con el propietario/ administrador de la propiedad. Si esto no funciona, el servicio de solución de conflictos de la RTA, imparcial y gratuito, puede ayudar. Si aun así no es posible resolver el problema, el inquilino puede presentar el caso ante el Tribunal Civil y Administrativo de Queensland (QCAT) (Queensland Civil and Administrative Tribunal - QCAT).

## Prórroga del contrato de arrendamiento a plazo fijo

Si el inquilino desea continuar alquilando la propiedad con un nuevo contrato a plazo fijo, y el único cambio que hay que realizar es la fecha de finalización del contrato, el inquilino y el propietario/ administrador de la propiedad deben firmar un acuerdo o declaración que incluya la nueva fecha.

Si se introducen cambios, el propietario/ administrador de la propiedad deberá preparar un nuevo contrato de arrendamiento escrito y ambas partes deberán firmarlo antes de que termine el contrato anterior. Si hay un cambio significativo (por ejemplo: un aumento del alquiler que parece excesivo), el inquilino puede impugnarlo después de haber firmado el nuevo contrato. Se debe tener en cuenta que el alquiler no se puede aumentar a menos que hayan pasado como mínimo 6 meses desde el último aumento de alquiler.

Si pasa la fecha de finalización de un contrato de arrendamiento de plazo fijo sin que haya contacto entre el inquilino y el propietario/ administrador de la propiedad, el mismo continuará en vigencia como contrato de arrendamiento periódico.

# Mudanza de la propiedad

## Finalización del contrato de arrendamiento a plazo fijo o temporario

El inquilino no se puede mudar de la propiedad cuando finaliza el contrato de arrendamiento a plazo fijo sin cursar notificación previa.

Si el inquilino quiere irse de la propiedad, deberá notificarlo por escrito con 14 días de antelación. Si el propietario/ administrador de la propiedad quiere que el inquilino se vaya de la propiedad, deberá notificárselo con dos meses de antelación.

El inquilino debe seguir pagando el alquiler hasta que se mude de la propiedad.

El inquilino debe dejar la propiedad en las mismas condiciones en que se encontraba cuando se mudó, excepto el desgaste normal por el paso del tiempo.

Al mudarse de la propiedad, el inquilino debe recordar desconectar la electricidad, el gas, el teléfono e Internet en la propiedad que va a dejar y cambiar su domicilio postal.

## Incumplimiento del contrato de arrendamiento

Si el inquilino incurre en incumplimiento del contrato de arrendamiento (por ejemplo: decide dejar la propiedad antes de que finalice el contrato), es posible que deba indemnizar al propietario/ administrador de la propiedad por los alquileres no cobrados hasta que pueda encontrar otro inquilino o hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

El inquilino también puede tener que pagar otros gastos, como el costo de nuevo arrendamiento de la propiedad y el costo de publicidad para el alquiler.

El propietario/ administrador de la propiedad deberá tratar de limitar estos gastos en la medida de lo posible. Para más información, el inquilino puede visitar nuestra página web.

## Contrato excesivamente oneroso

Si el inquilino tiene dificultades financieras excesivas y no puede continuar pagando el alquiler, puede presentar un pedido urgente al QCAT para poner fin al contrato.

Por ejemplo, esto puede suceder si el inquilino sufre una enfermedad grave o si pierde su empleo.

La persona que presenta el pedido al QCAT deberá presentar pruebas de las circunstancias que lo aquejan. El QCAT puede emitir dictámenes con respecto a la indemnización que debe pagar el inquilino al propietario/ administrador de la propiedad y con relación a la finalización del contrato de arrendamiento en una fecha acordada por las partes.

## Informe sobre la condición de la vivienda alquilada a la salida

El inquilino deberá completar el *Informe sobre la condición de la vivienda alquilada a la salida* (Formulario 14a) (*Exit condition report* - Form 14a). El informe refleja el estado en que se encuentra la propiedad al momento de la salida del inquilino. Si es posible, el inquilino debe tratar de coordinar una inspección final de la vivienda con el propietario/ administrador de la propiedad.

El propietario/ administrador de la propiedad debe completar la parte que le corresponde del informe, firmarlo y entregarle una copia al inquilino en un plazo de 3 días hábiles, contados desde la recepción de dicho informe.

## Devolución del depósito en garantía

El inquilino recibirá su depósito en garantía al finalizar el contrato de arrendamiento, siempre y cuando no adeude dinero al propietario/ administrador de la propiedad en concepto de alquileres, daños u otros gastos.

El inquilino puede presentar una solicitud para la devolución del depósito en garantía el mismo día de entrega de la posesión del inmueble o después. El inquilino deberá proporcionar a la RTA sus datos de contacto, su nueva dirección y sus datos bancarios para recibir el reembolso del depósito en garantía.

Los depósitos en garantía solo pueden reembolsarse en cuentas bancarias australianas.

### Si hay acuerdo entre ambas partes al final del arrendamiento con respecto al monto del reembolso

El inquilino y el propietario/ administrador de la propiedad deben firmar el *Formulario de devolución del depósito en garantía* (Formulario 4) (*Refund of rental bond* - Form 4) y enviarlo a la RTA. La RTA reembolsará el depósito en garantía de acuerdo a las instrucciones recibidas en un plazo de pocos días.

### Si no hay acuerdo entre las partes

El inquilino o el propietario/ administrador de la propiedad pueden presentar el formulario de devolución del depósito en garantía. Quien haya presentado el formulario que sea procesado en primer lugar (Parte A) dará inicio al proceso de resolución de conflictos, y la otra persona (Parte B) deberá impugnar el reclamo para evitar el pago. La RTA le enviará a la Parte B un *Aviso de reclamo* (*Notice of claim*) y la Parte B puede presentar un *Pedido de resolución de conflicto* (Formulario 16) (*Dispute resolution request* - Form 16).

Si la RTA no recibe un Formulario 16 (Form 16) completo de la Parte B en un plazo de 14 días, se deberá pagar el depósito en garantía, tal como se indicaba en el formulario de devolución del depósito en garantía de la Parte A.

Si la Parte B responde, el servicio de resolución de conflictos de la RTA tratará de ayudar a resolver el desacuerdo. Si se llega a un acuerdo, ambas partes firmarán el formulario de devolución del depósito en garantía y el depósito se pagará tal como se acordó.

Si no se llega a un acuerdo, la Parte B puede solicitar al QCAT que tome una decisión al respecto. Debe hacerlo en un plazo de 7 días, y notificar a la RTA por escrito la presentación de la solicitud al QCAT dentro del plazo correspondiente.

Si la Parte B no presenta ninguna solicitud al QCAT en un plazo de 7 días, la RTA pagará el depósito en garantía tal como se indicaba en el formulario de devolución del depósito en garantía de la Parte A.

Hay más información disponible acerca de resolución de conflictos en [ra.qld.gov.au](http://ra.qld.gov.au) y se puede encontrar información acerca del QCAT en [qcat.qld.gov.au](http://qcat.qld.gov.au).



# Ayuda para casos de Violencia doméstica e intrafamiliar

## Violencia doméstica en una propiedad en alquiler

La violencia doméstica e intrafamiliar es cualquier forma de violencia o abuso en la que el abusador es un cónyuge (incluso pareja de hecho), una persona con la que se mantiene una relación íntima o de noviazgo, un familiar o un cuidador informal.

La persona que sufre violencia doméstica en una propiedad en alquiler tiene derechos según la ley de alquileres, aunque no figuren en el contrato de arrendamiento. Si una persona que se encuentra en una propiedad en alquiler sufre violencia doméstica, puede pedirle al QCAT:

- dar por terminado el contrato de arrendamiento
- figurar como inquilino en el contrato de arrendamiento
- eliminar del contrato de arrendamiento el nombre de la persona que ha cometido el acto de violencia doméstica

- si un incumplimiento del contrato de arrendamiento es resultado de las acciones de una persona que ha cometido un acto de violencia doméstica o intrafamiliar, impedir que su información personal figure en una base de datos de alquileres

Todas las personas tienen derecho a sentirse seguras y a vivir sin violencia. Si hay violencia en su hogar, es posible que pueda solicitar una orden contra la violencia doméstica (DVO).

Para obtener más información sobre órdenes de violencia doméstica, visite la página web de los Tribunales de Queensland (Queensland Courts) en [www.courts.qld.gov.au](http://www.courts.qld.gov.au).

Si es víctima de violencia doméstica e intrafamiliar y/o de abuso sexual, puede ponerse en contacto con cualquiera de las organizaciones que figuran a continuación para recibir ayuda y asistencia gratuita y confidencial.

## Información de contacto

### Autoridad de Arrendamientos Residenciales (Residential Tenancies Authority)

**página web** [rta.qld.gov.au](http://rta.qld.gov.au)  
**teléfono** 1300 366 311  
Lunes a viernes de 8:30 a.m. a 5:00 p.m.

### Emergencia (Emergency)

Policía, bomberos o ambulancia.  
**teléfono** 000 (triple cero)

### Inquilinos de Queensland (Tenants Queensland)

**página web** [tenantsqld.org.au](http://tenantsqld.org.au)  
**teléfono** 1300 744 263

### Servicio de Retransmisión Nacional (National Relay Service)

Ayuda para personas sordas o con discapacidad del habla o de la audición.

Dispositivo de telecomunicaciones para sordomudos (TTY) o módem de computadora.

**teléfono** 133 677

### Servicio de Traducción e Interpretación (TIS) (Translating and Interpreting Service - TIS)

El TIS llamará por teléfono a la RTA por usted sin costo alguno.

**teléfono** 131 450

### Línea Vida (Lifeline)

Ayuda en caso de crisis personal.

Cualquier persona que esté pasando por una crisis personal que no se relacione con violencia doméstica o intrafamiliar, como la pérdida de un ser querido, dificultades financieras o enfermedad grave, puede ponerse en contacto con Lifeline para pedir ayuda y derivaciones a servicios apropiados.

**teléfono** 13 11 14

### Conexión en casos de VD (DV Connect)

Ayuda en crisis y violencia doméstica e intrafamiliar.

**página web** [dvconnect.org](http://dvconnect.org)

**teléfono** 1800 811 811 – Línea para mujeres

**teléfono** 1800 600 636 – Línea para hombres

**teléfono** 1800 010 210 – Línea gratuita para casos de agresión sexual

### Violencia Doméstica Intrafamiliar Aborigen (Aboriginal Family Domestic Violence)

Derechos de la víctima, ayuda psicológica y financiera.

**teléfono** 1800 019 123

## Estamos aquí para ayudarlo

Llámenos  
**1300 366 311**



Suscríbase para recibir novedades e información útil sobre alquileres en Queensland [rta.qld.gov.au](http://rta.qld.gov.au)