

## **Leyes/legislación para los inquilinos de Queensland**

A continuación encontrará información destinada a ayudarle con el alquiler de una habitación. Si tiene alguna pregunta, póngase en contacto con su Servicio local de Asesoramiento y Defensa de los Inquilinos ([Tenant Advice and Advocacy Service](#)) o con la Asociación local de Inquilinos de Queensland ([Tenants Union of Queensland](#)).

Existen reglas obligatorias (leyes) para los alquileres. Estas leyes establecen los derechos y las responsabilidades de los inquilinos y las responsabilidades del arrendador o del proveedor. **La información de este sitio web es válida solamente para las personas que viven en Queensland.**

La [Ley de Alquileres Residenciales y Alojamiento en Habitaciones de 2008 \(Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008\)](#) establece los derechos y obligaciones de las personas que alquilan su casa o lugar de residencia principal. Dicha ley es aplicable si solamente alquila una habitación o si vive en un alojamiento para estudiantes de propiedad privada (que no es propiedad ni es administrado por un establecimiento de educación superior ni de una universidad) en donde comparte los baños y/o una cocina. Si alquila un alojamiento para estudiantes que es propiedad o es administrado por un establecimiento de educación superior o una universidad, aunque no se apliquen las demás reglas, se aplican las provisiones acerca de las fianzas.

Si no está seguro, póngase en contacto con el [Servicio local de Asesoramiento y Defensa de los Inquilinos](#). Un servicio de intérpretes se encuentra a su disposición.

### ***Derechos y responsabilidades bajo la Ley de Inquilinatos Residenciales y Alojamiento en Habitaciones de 2008.***

## **DERECHOS Y RESPONSABILIDAD DE LOS RESIDENTES**

### **Obligaciones del proveedor del servicio (derechos del residente):**

(1) El proveedor del alojamiento en una habitación tiene las siguientes obligaciones con cada residente de las instalaciones alquiladas:

- (a) Asegurar que el proveedor no viole ninguna ley relacionada con la salud o la seguridad de las personas que usan o ingresan a la habitación del residente o a las áreas comunes.
- (b) Tomar medidas razonables para asegurar que el residente:
  - (i) Siempre tenga acceso a la habitación del residente y al baño y tocador.
  - (ii) Tenga acceso razonable a las demás áreas comunes.
- (c) Tomar medidas razonables para asegurar la seguridad de la habitación del residente y de la propiedad personal del residente en la habitación.

- (d) Mantener la habitación del residente y las áreas comunes de manera tal que la habitación y las áreas permanezcan aptas para que el residente las habite.
- (e) Tomar medidas razonables para asegurar que la habitación del residente y las áreas comunes e instalaciones que se proporcionan en la habitación y en las áreas:
  - (i) Se mantengan seguras y reparadas.
  - (ii) Se mantengan limpias según el acuerdo que haya con el residente acerca de la limpieza de la habitación del residente o las áreas comunes o instalaciones.
- (f) No restringir sin motivo las visitas de los invitados del residente.
- (g) Asegurar que los horarios en los que el proveedor, o un agente del proveedor, esté disponible para que el residente lo contacte sean razonables, teniendo en cuenta todas las circunstancias, incluyendo los servicios que se le proporcionan al residente bajo el acuerdo del alojamiento en la habitación.

(2) Para la subsección (1)(e)(ii), es posible establecer un acuerdo acerca de la limpieza de las áreas comunes para un área común usada por el residente y una minoría de otros residentes del proveedor.

### **Obligaciones generales del residente**

Un residente de establecimientos de alquiler tiene las siguientes obligaciones:

- (a) Usar la habitación del residente y las áreas comunes sólo o mayormente como lugar de residencia.
- (b) No usar la habitación del residente o las áreas comunes con un propósito ilegal.
- (c) No interferir con la paz, la comodidad o la privacidad razonable de otro residente o del uso adecuado de la habitación o de las áreas comunes de otro residente y asegurarse de que los invitados tampoco interfieran.
- (d) Pagar el alquiler a tiempo.
- (e) No tener un animal en el establecimiento que se alquila sin el permiso del proveedor.
- (f) No dañar ni destruir intencionalmente ni negligentemente ni permitir que los invitados dañen ni destruyan intencional ni negligentemente ninguna parte del establecimiento que se alquila ni instalaciones del establecimiento que se alquila.
- (g) Mantener limpias la habitación del residente y las áreas integradas, teniendo en cuenta su estado al principio del inquilinato.
- (h) Mantener la habitación del residente en un estado tal que no surjan riesgos de incendios ni para la salud.
- (i) Al final del acuerdo de alojamiento en habitación, dejar la habitación del residente y las áreas integradas, tanto como resulte posible, en el mismo estado en el que estaban al principio del acuerdo, excepto por el desgaste normal debido al uso.

### **El comienzo de la residencia:**

Hay muchas maneras distintas de encontrar vivienda. Haga clic [aquí](#) para obtener una lista de sitios web con anuncios de viviendas para alquilar.

Una vez que encuentre un sitio, es posible que deba completar un formulario de solicitud. Este formulario generalmente le proporciona al proveedor/propietario detalles personales que incluyen:

- El plazo del contrato.
- Quién vivirá en la propiedad.
- Detalles bancarios.
- Trabajo u otros datos acerca del empleo.

El proveedor/propietario analizará la información y decidirá si acepta la solicitud. A veces un agente inmobiliario puede solicitar un depósito de reserva, generalmente una semana de alquiler. De ser así, obtenga un recibo. Si la solicitud es aprobada, el inquilino deberá firmar un contrato de alquiler que establecerá las obligaciones del inquilino y del proveedor/propietario. Es posible que también se requiera una [fianza](#), generalmente de cuatro semanas de alquiler, que se presentará ante la Autoridad de Alquileres Residenciales. Es posible que el proveedor/propietario requiera también dos semanas de alquiler por adelantado. Si se solicitó un depósito de reserva, este dinero se destinará al alquiler de las primeras semanas.

Antes de mudarse es obligatorio completar un [Formulario R1 Informe de las Condiciones de Ingreso: Form R1 Entry Condition Report](#) (si se pagó una fianza o si se debe pagar una fianza). Es importante que complete este formulario detalladamente ya que será la evidencia de las condiciones de la propiedad cuando el inquilino ingresa. También es buena idea tomar fotografías de daños o de roturas.

### **Durante la residencia**

Si el inquilino o el proveedor/propietario no cumplen con los términos establecidos en el contrato de alquiler, cualquiera de las dos partes puede recibir un [Formulario R11 Aviso para Remediar el Incumplimiento: Form R11 Notice to Remedy Breach](#). El [FR11 Aviso para Remediar el Incumplimiento](#) es la manera formal de comunicarle al proveedor (o de que el proveedor le comunique al inquilino) que se encuentra en incumplimiento (incumpliendo o han incumplido) de los términos del contrato. Hay plazos mínimos para remediar (o solucionar) esta situación. Si el inquilino no está de acuerdo con el Aviso para Remediar el Incumplimiento, puede disputarlo. Para obtener más información, póngase en contacto con el [Servicio de Asesoramiento y Defensa de los Inquilinos](#).

A veces, durante el alquiler, es posible que el inquilino tenga una disputa o un desacuerdo con el proveedor/propietario. De ser así, la [Autoridad de Alquileres Residenciales \(RTA\)](#) cuenta con un proceso de conciliación gratuito y confidencial para las partes que participan del contrato. Para tener acceso a este servicio, presente un [Formulario R16 Formulario de Resolución de Disputas: Form R16 Dispute Resolution Form](#) ante la Autoridad de Alquileres Residenciales. Ninguna de las partes tiene la obligación de participar en una conciliación. Si la disputa no se resuelve mediante este proceso, el

inquilino o el proveedor pueden presentar una solicitud ante el Tribunal para llegar a una decisión acerca de la disputa.

## **El final de la residencia**

### A. El contrato de alquiler finaliza:

Si un contrato de alquiler tiene una fecha de finalización, es posible que se presenten varias situaciones, como por ejemplo:

1. Es posible que el inquilino no desee permanecer en la vivienda y desee irse. Debe entregarle un [FR13 Aviso de la Intención de Irse: FR13 Notice of Intention to Leave](#) al proveedor/propietario o al agente haciéndole saber su intención. Verifique si el contrato incluye requisitos de plazos; o
2. Es posible que el proveedor/propietario no renueve el contrato y le entregue al residente un [FR12 Aviso para Dejar la Propiedad: FR12 Notice to Leave](#).
3. Si el contrato finaliza y el inquilino y el proveedor/propietario están de acuerdo en que el inquilino puede permanecer en la propiedad, pueden firmar un nuevo contrato con el plazo establecido o pueden continuar con el mismo contrato sin fecha de finalización. Esto se denomina contrato periódico. A los contratos periódicos se les aplican distintos plazos.

### B. Finalización por incumplimiento:

1. Si el proveedor/propietario no cumple una sección fundamental del contrato y no cumple un [Formulario 11 Aviso para Remediar el Incumplimiento: Form R11 Notice to Remedy Breach](#) el inquilino puede presentarle un [Formulario R13 Aviso de la Intención de Irse: Form R13 Notice of Intention of Leave](#). El aviso debe darle al proveedor/propietario al menos siete días de aviso de su intención de irse. Siempre es bueno obtener asesoramiento en estas situaciones para asegurarse de que las responsabilidades se mantengan en un mínimo.
2. El proveedor/propietario puede presentarle al inquilino un [FR12 Aviso para Dejar la Propiedad: FR12 Notice to Leave](#) inmediato debido a un “incumplimiento grave”. Esto incluye que el inquilino o sus invitados hayan:
  - a. Utilizado la habitación o las áreas comunes para actividades ilegales.
  - b. Intencional o descuidadamente el inquilino o sus invitados hayan:
    - i. Destruído o dañado seriamente una parte de las instalaciones alquiladas o un sitio de las instalaciones de alquiler.
    - ii. Puesto en peligro a otra persona en las instalaciones de alquiler.
    - iii. Interferido de manera importante con la paz, la comodidad o la privacidad razonables del uso adecuado de otro inquilino de su habitación o de las áreas comunes.

### C. Finalización de un contrato periódico:

Si el inquilino tiene un contrato periódico, puede presentarle al proveedor/propietario un [Formulario R13 Aviso de la Intención de Irse: Form R13 Notice of Intention to Leave](#) con un mínimo de siete días de antelación. Este aviso es ‘sin motivos’. El proveedor/propietario puede presentarle al inquilino un [Formulario R12 Aviso para Dejar la Propiedad: Form R12 Notice to Leave](#) ‘sin motivos’ con un mínimo de 30 días de antelación.

### D. Finalización de un contrato de plazo establecido anticipadamente:

1. A veces es posible que un inquilino deba anular el contrato y dejar la propiedad antes de la fecha de finalización. Tenga en cuenta que la anulación de un contrato válido de plazo establecido anticipadamente puede implicar ciertos costos. En esta situación es importante contar con asesoramiento.
2. En algún momento durante la vigencia del contrato es posible que el inquilino sufra alguna forma de dificultad excesiva y decida que no puede continuar con el contrato debido a esa dificultad. Si debe anular el contrato y tiene un contrato válido de plazo establecido, es posible que deba pagar ciertos cargos. Póngase en contacto con el [Servicio de Asesoramiento y Defensa de los Inquilinos](#) para obtener más información.

### E. Anulación de mutuo acuerdo

El inquilino y el proveedor/propietario pueden decidir anular el contrato de mutuo acuerdo. De ser así, el contrato debe hacerse por escrito y ambas partes deben recibir una copia firmada del mismo. Al negociar con el proveedor/propietario, es importante intentar lograr una ‘liquidación completa y final’ de cualquier otro costo continuo, como por ejemplo el alquiler y la fianza.

### F. Cómo recuperar la fianza

Si, cuando el residente paga la fianza se la paga al proveedor (en lugar de pagársela a la [Autoridad de Alquileres Residenciales \(Residential Tenancies Authority\)](#)), el proveedor tiene la obligación de presentar la fianza ante la Autoridad de Alquileres Residenciales dentro de los 10 días posteriores a recibirla. La Autoridad de Alquileres Residenciales únicamente comenzará el proceso de pago de la fianza si la residencia finalizó y recibe un [Formulario R4 Reembolso de Fianza de Alquiler: Form R4 Refund of Rental Bond](#). La Autoridad de Alquileres Residenciales debe pagar la fianza según lo indica el Formulario R4 si:

- Está firmado por el proveedor y el residente.
- Está firmado únicamente por el residente pero le asigna la fianza completa al proveedor.
- Está firmado únicamente por el proveedor y le asigna la fianza completa al contribuyente de la fianza (si hay un único contribuyente).

- Está firmado únicamente por el proveedor y les asigna la fianza completa a los contribuyentes de la fianza (pero únicamente si les asigna la fianza en las proporciones en el registro de la Autoridad de Alquileres Residenciales o en proporciones iguales).

En cualquier otro caso, la Autoridad de Alquileres Residenciales les escribirá a todos los contribuyentes a la fianza para informales que se realizó un reclamo sobre la fianza y les dará 14 días para cuestionar el reclamo. Los residentes pueden solicitar el servicio de mediación gratuito de la Autoridad de Alquileres Residenciales. Para ello, deben completar un [Formulario R16 Solicitud de Resolución de Conflictos: Form R16 Dispute Resolution Request](#). El contribuyente que cuestiona el reclamo debe presentar este formulario. Si las partes llegan a un acuerdo por mediación, la fianza se pagará según ese acuerdo. Si no se llega a un acuerdo, el mediador emitirá un Aviso de Disputa Sin Resolver (Notice of Unresolved Dispute). Después de recibir el Aviso de Disputa Sin Resolver, el contribuyente puede presentar una solicitud no urgente al Tribunal (tenga en cuenta que hay un plazo mínimo de 7 días para que una persona haga una presentación ante el Tribunal si falló la mediación). El Aviso de Disputa Sin Resolver debe presentarse con la solicitud ante el [Tribunal, Formulario 2 de QCAT: QCAT Form 2](#).

La Autoridad de Alquileres Residenciales enviará las cartas con la información del reclamo para los contribuyentes al último domicilio que tengan para cada contribuyente. Por lo tanto, **es muy importante que los residentes mantengan actualizado su domicilio con la Autoridad de Alquileres Residenciales** o podrían pasar los 14 días sin recibir información de que se realizó un reclamo sobre su fianza.

*Tenga en cuenta que todas las situaciones de alquiler son distintas y pueden requerir asesoramiento e información más específicos de los que contiene este documento. Para obtener más información, póngase en contacto con el [Servicio de Asesoramiento y Defensa de los Inquilinos](#) (Tenant Advice and Advocacy Service, TAAS), con la [Asociación de Inquilinos](#) (Tenants' Union) o con la [Autoridad de Alquileres Residenciales](#) (Residential Tenancies Authority).*

**Esta información está diseñada para ser utilizada como guía solamente y no constituye asesoramiento legal. Se han llevado a cabo todos los esfuerzos posibles para garantizar que la información sea correcta en el momento de la publicación y no podemos hacernos responsables de ningún error ni omisión.**

<http://www.studentrentingrightsqld.org>