

Guía Informativa para Propietarios

Lo usted necesita saber antes de poner en arriendo su propiedad residencial

Cómo iniciar el arriendo

Antes de arrendar su propiedad residencial, usted (el propietario) o su agente deberá firmar un reconocimiento en el contrato de arriendo residencial de que ha leído y entendido esta información (la **Landlord information statement (Guía informativa para Propietarios)**). Se aplican penalidades si esto no se cumple.

Sus responsabilidades generales antes de arrendar su propiedad

Antes de arrendar su propiedad, usted debe asegurarse de que la propiedad esté razonablemente limpia, es apta para vivir en ella y esté en un estado razonable de reparación. Debe además tomar todas las medidas razonables para asegurarse de que:

- no hay un obstáculo legal para ocupar la propiedad como residencia (por ej. restricciones ambientales de planificación o no hay aprobación municipal para usar la propiedad como una residencia)
- su propiedad cumple con las leyes de salud y seguridad (por ej. cercado de la piscina, instalaciones eléctricas, alarmas de humo, seguridad de las ventanas y balcón)
- la propiedad es razonablemente segura
- todas las instalaciones de luz tienen ampollas que funcionen.

Su propiedad debe ser adecuada para vivir

Para ser adecuada para vivir, la propiedad debe (como mínimo):

1. ser estructuralmente sólida
2. tener iluminación natural o artificial adecuada en cada cuarto, excepto cuartos de almacenar o garajes
3. tener ventilación adecuada
4. contar con suministro de electricidad o gas, y tener suficientes enchufes de electricidad o gas para alumbrado, calefacción y otros artefactos
5. tener fontanería y drenaje adecuados
6. tener una conexión de agua que pueda suministrar agua caliente y fría para beber, lavado y limpieza
7. Tener instalaciones sanitarias, incluyendo un inodoro e instalaciones de lavado, que permitan privacidad al usuario.

La propiedad podría tener otros problemas que pueden hacerla no apta para vivir, aun si satisface los anteriores 7 estándares mínimos. Antes de alquilar su propiedad, usted debe tomar ciertas medidas (tales como hacer reparaciones) para asegurarse de que sea apta para vivir.

Lo que debe decirle a su arrendatario antes de firmar un contrato de arriendo

Antes de firmar un contrato de arriendo, usted o su agente debe decirle a su posible arrendatario si la propiedad está:

- sujeta a planes de venta
- sujeta a procedimientos judiciales en que el acreedor hipotecario está tratando de tomar posesión de la propiedad
- en un plan "strata" y hay un comité "strata" de renovación actualmente establecido para el plan "strata".

Además usted o su agente no debe inducir a un arrendatario a concertar un acuerdo haciendo aseveraciones falsas o engañosas, o bien ocultando a sabiendas que la propiedad:

- ha sido afectada por una inundación por evento climático natural, o incendio forestal en los últimos 5 años
- presenta serios riesgos para la salud o seguridad (salvo que estos riesgos sean obvios para una persona razonable al inspeccionar la propiedad)
- ha sido el escenario de un grave crimen violento (por ej. asesinato o agresión con agravante) en los últimos 5 años
- está listada en el [loose-fill asbestos insulation register](#)
- ha sido usada para manufacturar o cultivar una droga o planta prohibida en los últimos 2 años
- es parte de un edificio donde se ha expedido una orden de seguridad contra incendios, o una orden de rectificación del edificio ya finalizado (o un aviso de la intención de expedir una de dichas órdenes) referente al revestimiento externo combustible
- es parte de un edificio donde se ha presentado una solicitud de desarrollo o de un certificado de conformidad para rectificación referente al revestimiento externo combustible
- está en un plan "strata" donde se realizarán trabajos programados de rectificación o reparaciones importantes de la propiedad común durante el período fijo del contrato

- está afectada por zonificación o leyes que no le permitirán obtener un permiso de estacionamiento, y en esa zona sólo hay disponible estacionamiento pagado
- está provista de servicios municipales de eliminación de desechos que son distintos a los de otras propiedades en la zona municipal
- tiene una entrada de vehículos o vía peatonal que otras personas pueden usar legalmente.

Se aplican penalidades si no se hace lo anterior.

Debe haber un acuerdo (contrato) de arriendo por escrito

Se debe usar el formulario estándar de contrato de arriendo residencial. Los términos estándar no se pueden alterar ni borrar. Los acuerdos verbales son aún legalmente vinculantes para usted.

Los términos adicionales son negociables y se pueden agregar siempre que no estén en conflicto con *Residential Tenancies Act 2010* o *Residential Tenancies Regulation 2019* y que no sean incompatibles con los términos estándar del contrato. Cualquier término que limite o varíe sus obligaciones está prohibido y carece de validez.

Como parte de cualquier contrato usted no debe:

- requerir que el arrendatario haga limpiar profesionalmente la alfombra, o que pague por tales costos de limpieza, cuando desocupe la propiedad, salvo que se requiera porque usted ha mantenido una mascota en la propiedad
- requerir que el arrendatario tome seguro
- eximirse a sí mismo de responsabilidad por actos u omisiones suyos o de sus representantes
- requerir que el arrendatario pague todo o parte del alquiler pendiente de pago, una penalidad o daños liquidados, si el arrendatario infringe el contrato
- ofrecer que si el arrendatario no infringe el contrato, le podría bajar el alquiler o podría darle otro beneficio.
- requerir que el arrendatario use los servicios de una persona o negocio específico para cumplir con alguna de sus obligaciones según el contrato
- requerir que el arrendatario use un proveedor específico de servicios públicos si no hay restricción de que usted use un proveedor específico de servicios públicos

Se aplican excepciones a contratos por 20 años o más.

Al escoger un arrendatario, usted no debe discriminar

Usted tiene derecho a escoger al solicitante de su propiedad más apropiado, pero es contrario a la ley discriminar por la raza, edad, discapacidad, sexo, orientación sexual de una persona, estado civil o embarazo. Hacerlo es contrario a las leyes contra la discriminación de la Commonwealth y del Estado.

Lo que usted debe darle a su arrendatario

Antes de que un arrendatario firme un contrato o se mude a la propiedad, usted o su agente debe darle lo siguiente:

- una copia del contrato de arriendo propuesto, con los espacios provistos llenos

- 2 copias impresas o 1 copia electrónica del informe de estado de la propiedad completado por el propietario o agente
- una copia de la **Tenant information statement (Guía informativa para Arrendatarios)**
- Una copia de los estatutos, si la propiedad está en un plan "strata".

En el momento de firmar el contrato, usted o su agente debe:

- para cualquier piscina o spa de la propiedad, provea una copia del certificado válido de conformidad o certificado de ocupación (expedidos dentro de los últimos 3 años). Esto no se aplica si su propiedad está en un plan "strata" o comunitario que tiene más de 2 lotes.

Antes o al comienzo del arriendo, usted o su agente debe:

- dar una copia de la llave (u otro dispositivo o información) para abrir cualquier cerradura o dispositivo de seguridad para la propiedad alquilada o propiedad común, libre de costo, a **cada** arrendatario mencionado en el contrato.

Se imponen penalidades si no se cumple con estos requisitos.

Usted debe completar un informe de estado y guardar una copia

Usted o su agente debe completar un informe sobre el estado de la propiedad antes de firmar un contrato de arriendo. Debe darle al arrendatario 2 copias impresas, o 1 copia electrónica, del informe completado por usted o el agente.

El arrendatario debe completar el informe dentro de los 7 días siguientes a tomar posesión de la propiedad. Usted o su agente debe conservar una copia del informe de estado.

Límites de lo que el arrendatario debe pagar al inicio del arriendo

Hay límites en lo que usted puede pedirle a su arrendatario que pague cuando alquile su propiedad. No debe cobrar al arrendatario por:

- el costo de preparación del contrato de arriendo
- darle las llaves u otros dispositivos para abrir

No debe requerir que un arrendatario pague más de:

- 2 semanas de alquiler anticipado salvo que el arrendatario desee hacerlo
- 4 semanas de alquiler como bond de alquiler

Cómo usted puede manejar sus fianzas de alquiler

El "bond" (fianza) debe ser en forma de dinero, no como una garantía. Se puede tomar sólo un bond. Un bond de alquiler debe ser en forma de depósito de dinero, no como garantía. Sólo se puede tomar 1 bond (máximo 4 semanas de alquiler por un contrato de arriendo). Usted no puede tomar un bond antes de que se firme el contrato de arriendo. Si el arrendatario paga el bond directamente a Fair Trading usando [Rental Bonds Online](#) (Bonos de Alquiler en Línea/RBO), usted o su agente recibirá confirmación del pago antes de formalizar el contrato de arriendo.

Usted o su agente deben también estar registrados en

RBO y decirle al arrendatario que deposite el bond usando RBO antes de tomar el bono de un arrendatario. Los arrendatarios usan RBO para pagar el bond directamente a NSW Fair Trading, que conservará en bond en su poder ("on trust") por todo el período de arriendo.

Si su arrendatario decide no usar RBO, se puede usar el formulario impreso de depósito del bond. Usted debe depositar cualquier bond que pague su arrendatario en NSW Fair Trading dentro de un plazo de 10 días hábiles. Si el bond es pagado a su agente, usted debe depositar el bond en NSW Fair Trading dentro de los 10 días hábiles siguientes al fin del mes en que el bond fue pagado.

Después de firmar el contrato de arriendo, usted y su arrendatario pueden acordar que el bond sea pagado en cuotas.

Si su propiedad es parte de un plan "strata"

Si su propiedad está en un plan strata, usted debe notificar a la corporación de propietarios por escrito dentro de los 14 días siguientes al comienzo de un nuevo contrato de arriendo. La notificación debe incluir el nombre del arrendatario y su dirección de contacto (por ej. dirección postal o de email) a fin de puedan ser registrados en el rol strata.

Comunicación con su arrendatario

Usted debe dar su nombre y una forma en que su arrendatario pueda contactarle directamente, aun si usted tiene un agente. Si no tiene un agente, debe darle **también** su dirección residencial o comercial para recibir correo electrónico. Debe dar esta información al arrendatario por escrito antes o cuando firma el contrato de arriendo, o puede ser incluida en el contrato.

Usted debe hacerle saber a su arrendatario, por escrito, cualquier cambio de sus datos, dentro de los 14 días de producido el cambio.

Alguna comunicación formal entre usted y su arrendatario debe ser por escrito para que sea válida. Por ejemplo, avisos de terminación y avisos de subida del alquiler. Usted o su arrendatario puede enviar notificaciones y otros documentos por correo electrónico, pero solamente si la otra parte ha dado expresa autorización para usar una dirección email especificada para este propósito.

Durante el arriendo

Usted de mantener registros de pagos

Usted o su agente debe:

- dar recibos de alquiler a su arrendatario (salvo que el alquiler sea depositado en una cuenta bancaria designada)
- mantener un registro del alquiler que paga su arrendatario
- dar a su arrendatario una copia del registro de alquiler dentro de los 7 días siguientes a su pedido por escrito.

Cuándo se puede subir el alquiler durante el arriendo

Para un período fijo de menos de 2 años, el alquiler sólo se puede aumentar durante el período fijo si el contrato establece la mayor cantidad o cómo se calculará el aumento. No se requiere aviso escrito del aumento.

Para un período fijo de 2 años o más, o por acuerdo periódico (por ej. cuando el período fijo ha expirado o no se especifica un período fijo), no se puede subir el alquiler más de una vez en un período de 12 meses. Usted debe dar a su arrendatario por lo menos 60 días de aviso escrito.

¿Quién paga las tasas municipales, impuestos y ciertos cargos de servicios públicos?

Usted es siempre responsable del pago de todas las tasas, impuestos u otros cargos pagaderos bajo cualquier ley. Hay también otros cargos que debe pagar según lo establecido en el contrato de arriendo.

Por lo general, su arrendatario pagará los cargos por electricidad y gas, pero sólo si la propiedad tiene medidores separados.

Límites sobre cuándo un arrendatario debe pagar por el consumo de agua

El agua es distinta de otros servicios públicos pues está siempre conectada, y la cuenta por el suministro de agua estará en su nombre. Usted es siempre responsable de pagar todos los cargos por servicio de suministro de agua (que no sean cargos por uso del agua si la propiedad tiene medidor separado) y todos los servicios de suministro de alcantarillado.

Usted sólo puede pasar cargos por uso de agua al arrendatario si la propiedad tiene medidor separado y cumple con las medidas de optimización del agua:

- todos los cabezales de ducha tienen un caudal máximo de 9 litros por minuto
- todas las llaves (grifos) de agua fría internas y llaves mezcladoras simples para fregaderos de la cocina o lavamanos del baño tienen un caudal máximo de 9 litros por minuto
- cualquier llave del agua o cisterna del inodoro de la propiedad que gotea es arreglada al inicio del contrato y cada vez que se implementan, reparan o mejoran otras medidas de optimización del agua
- a partir del 23 de marzo de 2025. Los inodoros tienen doble descarga de agua y una clasificación WELS mínima de 3 estrellas.

Además, los cargos por uso del agua no deben ser más que la suma que le han cobrado a usted. Debe reclamar el pago dentro de los 3 meses siguientes a la expedición de la cuenta y debe dar al arrendatario por lo menos 21 días para pagar.

Si agua de tanque es la única forma de suministro de agua a la propiedad (por ej. si el agua es repartida por vehículo), usted debe asegurarse de que haya agua en el tanque al comienzo del arriendo. El arrendatario será responsable de rellenar el tanque según se necesite durante el arriendo, si la propiedad cumple con las medidas de optimización del agua.

Usted debe reparar y mantener su propiedad

Una propiedad de alquiler debe estar siempre en condiciones aptas para vivir. Usted es responsable de los arreglos y mantenimiento, para que la propiedad esté en un estado razonable de reparación considerando los años que tiene y sus perspectivas de vida, y el monto del alquiler que el arrendatario está pagando.

Su arrendatario debe informar a usted o su agente cuando la propiedad necesita reparaciones. Usted es responsable de organizar y pagar los costos de la reparación, salvo que el arrendatario causó o permitió el daño.

Si se trata de una **reparación urgente**, por ej. si explotó una cañería de agua, si un inodoro está bloqueado o quebrado, hay un escape de gas o una falla eléctrica peligrosa, usted debe organizar esas reparaciones tan pronto como sea razonablemente posible. Hay disponible una lista de **reparaciones urgentes** en nuestro [sitio web](#).

Si usted no se puede contactar o no completa las reparaciones urgentes en un tiempo razonable, su arrendatario puede hacer que las realice una persona calificada sin su consentimiento. Entonces usted le paga de vuelta (una suma máxima de \$1.000 por los costos de la reparación dentro de los 14 días siguientes a su requerimiento de pago por escrito.

Su arrendatario puede presentar a Fair Trading una solicitud de una orden de rectificación si usted se niega o no mantiene la propiedad en un estado razonable de reparación. De forma similar, usted puede solicitar a Fair Trading una orden de rectificación si su arrendatario se niega o no repara daño que ha causado o permitido. El NSW Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de NSW (el Tribunal) puede emitir órdenes que pueden incluir indemnización si no se cumplen las órdenes de rectificación.

Usted debe asegurarse de que las alarmas de humo estén funcionando

Deben haber instaladas alarmas de humo en todos los niveles de su propiedad de alquiler, de acuerdo con las leyes ambientales y de planificación. Usted debe mantener las alarmas para asegurarse de que funcionen.

Usted debe reparar o reemplazar una alarma de humo que no está funcionando dentro de los 2 días hábiles siguientes a cuando se enteró de que no funciona (esto incluye reemplazar una batería). Su arrendatario debe informarle si cualquiera de las alarmas de humo no funciona.

Usted debe usar un electricista con licencia para reparar o reemplazar alarmas de humo conectadas al sistema eléctrico de su propiedad, excepto cuando la batería de reserva necesita ser reemplazada.

Si la reparación involucra reemplazar una batería desmontable o una batería de reserva desmontable en una alarma conectada al sistema eléctrico, su arrendatario puede decidir cambiarla. Debe notificarle a usted si y cuándo lo hace.

Usted también debe chequear las alarmas de humo anualmente para asegurarse de que funcionan. Si una alarma de humo tiene una batería desmontable, usted debe cambiarla por una nueva anualmente o dentro del tiempo indicado en las instrucciones del fabricante. La alarma de humo debe reemplazarse dentro de los 10 años siguientes a la fecha de fabricación o antes, si así lo especifica el fabricante de alarmas de humo.

Se imponen penalidades si no se se cumplen estas obligaciones.

Cómo puede usted acceder a la propiedad durante el arriendo

Su arrendatario tiene derecho a paz, comodidad y privacidad razonables. Por esta razón las leyes de arrendamiento restringen cuándo y con qué frecuencia usted, su agente o alguna otra persona autorizada puede entrar a la propiedad.

Usted, su agente o alguna otra persona autorizada puede entrar a la propiedad sin el consentimiento del arrendatario en ciertas circunstancias, y si le han dado aviso correcto (si corresponde, Por ejemplo:

- en una **emergencia**, no se necesita aviso
- si el **Tribunal ordena** que se permita el acceso
- para realizar, o evaluar la necesidad de **reparaciones necesarias o mantenimiento**, si le han dado por lo menos 2 días de aviso
- para realizar **reparaciones urgentes**, no se necesita aviso
- para realizar **reparaciones o reemplazo de una alarma de humo**, si le han dado por lo menos 1 hora de aviso.
- para **inspeccionar o evaluar la necesidad de reparar o reemplazar una alarma de humo**, si le han dado por lo menos 2 días hábiles de aviso
- para realizar una **inspección general** de la propiedad si le han dado por lo menos 7 días de aviso por escrito (no más de 4 inspecciones durante un período de 12 meses).

También se aplican límites a la entrada sin consentimiento. Usted, su agente o alguna otra persona autorizada:

- puede acceder a la propiedad después de dar aviso en forma correcta sólo entre 8am y 8pm cualquier día, excepto los domingos o feriados públicos
- debe, si es práctico, notificar al arrendatario del día y hora aproximada cuando requerirá entrada
- no debe permanecer en la propiedad más tiempo que el necesario.

Los límites anteriores no se aplican en una emergencia, para reparaciones urgentes, si la propiedad está abandonada, si el Tribunal ordena lo contrario o si el arrendatario está de acuerdo.

Solicitud del arrendatario de hacer cambios menores a la propiedad

Su arrendatario puede hacer sólo cambios menores en la propiedad de alquiler, pero necesitará su consentimiento escrito antes de hacerlos. Usted puede denegar el pedido de su arrendatario de hacer un cambio menor solamente si es razonable hacerlo, por ej. cualquier pedido que involucraría cambios estructurales, o es incompatible con la naturaleza de la propiedad.

Hay ciertos tipos de cambios 'menores' donde sería poco razonable de su parte reusar su consentimiento, y cuales de esos cambios puede requerir que sean realizados por una persona calificada. Por ejemplo, sería poco razonable que usted reusara consentimiento para los siguientes cambios menores:

- instalar ganchos para colgar cosas tales como cuadros
- asegurar muebles a una pared (que no sea con azulejos) por razones de seguridad

El arrendatario es responsable de pagar por los cambios y será responsable por cualquier daño que cause a la propiedad. Se aplican ciertas reglas para desmontar cualquier modificación al término del arriendo.

Derechos de los arrendatarios en casos de violencia doméstica

Si una persona está sufriendo violencia doméstica en una propiedad de alquiler, hay opciones disponibles para mejorar su seguridad si necesita escapar de la violencia o sentirse más seguro(a) si desea seguir ahí.

Por ejemplo, su arrendatario(a) puede terminar el arriendo inmediatamente, sin penalidades, si él/ella o su niño dependiente están en una situación de violencia doméstica.

Si una persona en su propiedad de alquiler está sufriendo violencia doméstica y desea permanecer en la propiedad, puede

- solicitar al Tribunal ser puesta en la lista como la arrendataria (si es ocupante), o sacar al perpetrador del contrato de arriendo (si son co-arrendatarios)
- cambiar las cerraduras para aumentar su seguridad.

Finalización del arriendo

Un acuerdo de arriendo es un contrato legalmente vinculante que sólo se puede terminar de ciertas maneras. Un arriendo generalmente será terminado por usted o su arrendatario dando aviso a la otra parte, el arrendatario desocupando la propiedad en o para la fecha especificada en el aviso.

Para finalizar un arriendo, usted o su agente debe dar al arrendatario un aviso escrito de terminación, con el tiempo correspondiente de aviso. En algunos casos usted puede solicitar directamente al Tribunal una orden de terminación, sin expedir un aviso de terminación (por ej. cuando el arrendatario está usando la propiedad de forma ilegal fabricando drogas).

Aviso de terminación

El aviso de terminación debe ser por escrito, y firmado o fechado por usted o su agente. Debe incluir:

- la dirección de la propiedad arrendada
- la fecha en que debe mudarse el arrendatario
- la razón para la terminación (si es aplicable).

Finalización de un arriendo en una situación de violencia doméstica

Un arrendatario puede terminar su arriendo inmediatamente sin penalidades si él/ella o su niño dependiente está en una situación de violencia doméstica. Puede hacerlo expidiendo un aviso de terminación con la evidencia pertinente. El arrendatario o cualquier co-arrendatario inocente no es responsable por daño a la propiedad causado por el perpetrador de violencia durante un incidente grave de violencia doméstica.

Tarifa por terminar prematuramente un contrato a plazo fijo

Si usted pone término prematuro a un contrato a plazo fijo de 3 años o menos, se pueden aplicar tarifas obligatorias basadas en el tiempo cumplido del contrato. Si esto es aplicable, la tarifa pagadera aplicable será:

- 4 semanas de alquiler si se ha cumplido menos del 25% del contrato
- 3 semanas de alquiler si se ha cumplido el 25% o más, pero menos del 50% del contrato
- 2 semanas de alquiler si se ha cumplido el 50% o más, pero menos del 75% del contrato
- 1 semana de alquiler si se ha cumplido el 75% o más del contrato.

La tarifa por terminación prematura del contrato no se aplica si el arrendatario le puso término temprano por una razón permitida por la Ley.

Reembolso del bond de alquiler

Se debe reembolsar el bond completo al fin del arriendo salvo que haya una razón para hacer un reclamo contra el bond. Las principales razones para reclamar contra un bond incluyen si:

- el alquiler o algún otro cargo (por ej. cuentas impagas del agua, tarifa por término prematuro del contrato)
- no se devolvieron las copias de las llaves y fue necesario cambiar las cerraduras
- el arrendatario causó daño(s) o no dejó la propiedad en estado razonable de limpieza, comparado con informe de estado original. Aparte del 'fair wear and tear' (uso y desgaste justo).

El arrendatario no es responsable del desgaste por uso justo de la propiedad. Es decir el deterioro que ocurre con el tiempo por el uso de la propiedad. Sólo es responsable de acciones negligentes, irresponsables o intencionales que causan daño a la propiedad.

Si el arrendatario no se muda

Si el arrendatario no se va para la fecha especificada en el aviso de terminación, usted o su agente deberán solicitar al Tribunal órdenes de terminación y toma de posesión de la propiedad. Si no se ha cumplido la orden del Tribunal, sólo un Sheriff's Officer (Alguacil) pueden desalojar de la propiedad legalmente a su arrendatario según una orden de toma de posesión.

Usted no puede dejar a su arrendatario fuera de la propiedad bajo ninguna circunstancia, salvo que un Sheriff's Officer esté haciendo cumplir una orden de toma de posesión expedida por el Tribunal o una corte. Si esto no se cumple se aplican fuertes penalidades.

Más información sobre sus responsabilidades

Visite nuestro sitio web en www.fairtrading.nsw.gov.au o llame al 13 32 20 por más información sobre sus responsabilidades como propietario.

fairtrading.nsw.gov.au 13 32 20

Ayuda con el idioma 13 14 50
(Pida un intérprete en español)

© State of New South Wales (NSW Fair Trading), 2020

Creative Commons Attribution 4.0 licence.

Para obtener más información: fairtrading.nsw.gov.au/copyright

No se debe confiar en esta hoja
informativa como asesoramiento legal.
Si desea más información sobre este tema,
consulte la legislación pertinente.