



## Renting: a basic guide

## Alquileres: guía básica



Government  
of South Australia

Office of Consumer  
and Business Affairs



# Alquileres: guía básica (Español/Spanish)

---

## Alquilar un lugar para vivir

Cuando alquila un lugar para vivir, usted es el "arrendatario" y paga dinero por el lugar al propietario o "arrendador" para vivir allí. Puede encontrar habitaciones, casas o lugares independientes más pequeños para alquilar publicados en la mayoría de los diarios o puede consultar con un agente de bienes raíces. En general, el arrendatario y el arrendador firman un formulario escrito, que establece cuánto tiempo usted va a vivir en el lugar, cuánto dinero (alquiler) pagará, y con qué frecuencia lo pagará. Esto se llama "contrato de arrendamiento". También se lo puede denominar "contrato de alquiler". El arrendador debe entregarle una copia firmada del contrato y un folleto informativo acerca de la *Ley de Arrendamientos Residenciales de 1995* (*Residential Tenancies Act 1995*).

### Contratos de arrendamiento o alquiler

Hay dos tipos de contratos: uno es flexible y el otro no.

Un "contrato fijo" es un contrato en virtud del cual usted y el arrendador acuerdan que usted alquila la vivienda por un período de tiempo establecido, por ejemplo seis o doce meses. Si desea mudarse antes de que finalice un contrato a plazo fijo, es posible que tenga que pagar costos de publicación, aranceles para el nuevo arrendamiento e incluso el alquiler hasta que se encuentre un nuevo arrendatario.

Un "contrato periódico" es un contrato sin fecha específica de terminación. Un contrato de este tipo es más flexible, pero podría significar que usted tiene que dejar su casa antes de lo que desea. En un contrato periódico usted debe enviar una notificación escrita (21 días o un período equivalente al período del arrendamiento) cuando desea dejar la vivienda. El arrendador también puede enviarle una notificación de terminación de contrato y el período de antelación con el que enviará la notificación dependerá de cada situación en particular.

Un contrato de arrendamiento es un contrato legalmente vinculante. No firme un contrato de arrendamiento si no comprende alguna de sus partes.

## La mudanza

El día en que usted se muda, el arrendador debe entregarle dos copias de una planilla de inspección completa. Una vez que ha verificado su precisión, debe firmar ambas planillas de inspección y entregar una de las copias al arrendador. Si encuentra algo sucio o roto, asegúrese de anotarlo en la planilla de inspección antes de devolverla, y avísele al arrendador. Siempre conserve una copia.

El arrendador es responsable de entregar la vivienda en buen estado de conservación, teniendo en cuenta la antigüedad de la propiedad. Es su responsabilidad mantener la propiedad limpia.

Pueden pedirle que pague un depósito en garantía, que equivale a cuatro o seis meses de alquiler. El arrendador debe presentar la garantía ante la Oficina del Consumidor y de Comercio (*Office of Consumer and Business Affairs*) dentro de los siete días posteriores, y entregarle un recibo dentro de las 48 horas de haber recibido el depósito. Si el arrendador tiene un agente, el depósito en garantía debe ser presentado dentro de los 30 días.

Al finalizar su alquiler, con la condición de que no haya daños, que no se adeuden alquileres y que no haya otras deudas, le deberán reembolsar el monto del depósito en garantía.

(Nota: Housing SA tal vez pueda ayudarlo a pagar el depósito en garantía. Puede ponerse en contacto con ellos llamando al 13 12 99).

### **Obligaciones del arrendador**

El arrendador debe entregarle:

- una copia del contrato de arrendamiento firmado
- recibos escritos por el dinero que ha pagado, salvo que deposite el dinero en una cuenta del arrendador
- planillas de inspección: para registrar las condiciones en que se encuentra la propiedad
- un folleto informativo acerca de los derechos y las obligaciones del arrendatario y el arrendador.

El arrendador también debe:

- asegurarse de que la propiedad esté limpia y se encuentre en un estado razonable cuando usted se mude
- notificarle antes de ingresar a la propiedad (salvo que se trate de una emergencia)
- asegurarse de que la propiedad tenga buenas cerraduras y de que sea segura
- repara la propiedad cuando sea necesario (pero, si usted provoca daños, tal vez tenga que pagar por ellos)

El arrendador no debe aumentar el alquiler con una frecuencia mayor a seis meses.

### **Obligaciones del arrendatario**

Como arrendatario usted debe:

- pagar el alquiler por adelantado y puntualmente
- mantener limpia la propiedad
- avisarle al arrendador si el lugar se daña y en caso de que sea necesario hacer reparaciones
- avisarle al arrendador por escrito cuándo dejará la propiedad
- no usar ni permitir que nadie use la propiedad con fines ilegales
- no permitir a otras personas que vivan en la propiedad sin antes consultar con el arrendador
- no provocar daños a la propiedad
- no hacer cambios en la propiedad sin preguntarle al arrendador
- no tener mascotas ni animales, salvo que el arrendador lo permita
- no hacer ruidos excesivos ni afectar la comodidad ni la privacidad de sus vecinos.

### **Problemas con el alquiler**

Si tiene un conflicto con su arrendador, comuníquese con la Oficina del Consumidor y de Comercio (*Office of Consumer and Business Affairs*), donde podrá obtener información acerca de sus derechos y responsabilidades. Podemos aconsejarle acerca de otras opciones, analizar los problemas y, si es necesario, realizar conciliaciones para ayudarle a resolver el conflicto. Si no se llega a un resultado adecuado, usted puede pedir al Tribunal de Locaciones Residenciales (*Residential Tenancies Tribunal*) que dictamine al respecto. El tribunal recibe conflictos que surgen de contratos de alquiler residencial. El tribunal tomará una decisión y emitirá una orden vinculante.

---

## **Nuestra Sede Central está en:**

Office of Consumer & Business Affairs  
Chesser House  
91-97 Grenfell Street  
Adelaide SA 5000

## **Nuestra dirección postal es:**

Office of Consumer & Business Affairs  
GPO Box 1719  
Adelaide SA 5001

*La información suministrada en este folleto es información general y no debe ser considerada como reemplazo del asesoramiento profesional ni como referencia a la legislación aplicable. La Oficina del Consumidor y de Asuntos Comerciales es una organización del gobierno estatal que puede brindarle información y asesoramiento acerca de cómo alquilar un lugar para vivir.*

## **Asesoramiento en su idioma**

Podemos asesorarlo en su idioma. Llame por teléfono al 131 450 para usar el Servicio de Interpretación Telefónica GRATUITO (*FREE Telephone Interpreting Service*). Una persona oficiará de intérprete en una conversación tripartita.

Pida que lo comuniquen con:

Office of Consumer and Business Affairs al:  
8204 9777 Asesoramiento al consumidor  
(*Consumer advice*)

8204 9544 Asesoramiento sobre alquileres  
(*Renting advice*)

8204 9599 Registro de nacimientos, defunciones  
y matrimonios (*Registration of births, deaths and  
marriages*)

8204 9696 Licencias de comerciantes (*Licensing  
trades people*)

8204 9779 Registro de nombres comerciales  
(*Registration of business names*)