

Alquilar un piso

Las personas que alquilan un piso (propietario e inquilino) tienen derechos y obligaciones. Por ejemplo, el propietario del piso o la agencia inmobiliaria no tiene derecho, por regla general, a rescindir el contrato de alquiler de la noche a la mañana. Pero los inquilinos también deben cumplir con las reglas de alquiler.

El contrato de alquiler

Por lo general, el arrendador (propietario o agencia inmobiliaria) y el inquilino firman un contrato por escrito. Se trata de un contrato de alquiler o de arrendamiento. También es posible celebrar un contrato de alquiler oral, aunque no es aconsejable. En todos los casos, la ley (el Código de obligaciones) define los derechos y obligaciones que deben respetarse en el arrendamiento de una vivienda.

El alquiler y la fianza

En general, el importe del alquiler se compone del alquiler neto y de los gastos accesorios (calefacción, agua caliente, etc.). Los gastos accesorios deben indicarse claramente por escrito en el contrato de alquiler. El inquilino debe pagar el alquiler al final de cada mes para el mes siguiente.

Además del importe del alquiler, el arrendador a menudo pide una fianza (también llamada caución). Hay que pagarla una sola vez, al celebrar el contrato del alquiler.

En general, la fianza es de tres veces el importe del alquiler.

Por ejemplo, usted alquila un piso por 1.000 francos. Con su primer alquiler, tendrá que pagar 3.000 francos más en concepto de fianza.

¿Para qué sirve la fianza?

Cuando deje ese piso, la fianza se utilizará para pagar las reparaciones de los eventuales daños producidos por usted.

Si todo está en orden, se le devolverá el dinero.

Alquiler más alto.

El arrendador puede pedir un alquiler más alto únicamente si tiene razones válidas. Si aumenta el precio, debe anunciarlo con suficiente antelación y por escrito, al menos 10 días antes del inicio del plazo de preaviso, mediante un formulario oficial. Si el inquilino considera que el aumento no está justificado, lo puede rechazar y recurrir. Debe presentar el recurso por escrito a la commission de conciliation (comisión de conciliación) del distrito en un plazo de 30 días.

Mudanza a su nuevo piso / inventario

Cuando el inquilino se muda a un nuevo piso, es importante hacer un inventario. Para ello, el arrendador y el inquilino inspeccionan juntos el piso. Elaboran una lista de los desperfectos que ven en el piso: lo que está dañado y lo que no funciona.

Cuando el inquilino se vaya del piso, esta lista demostrará que no es responsable de los desperfectos. Así no tendrá que pagar su reparación.

Esta lista es importante. Haga fotos de los desperfectos y guárde las junto con la lista. Si el inquilino tiene animales domésticos, debe comunicarlo por adelantado.

El propietario los puede aceptar o rechazar.

Cuando haga la mudanza, tendrá 2 semanas para informar a la administración municipal de su nueva dirección.

Deterioros en la vivienda

Durante el tiempo que dure el contrato de alquiler, las reparaciones simples (por ejemplo, una nueva manguera de ducha o la jabonera) las deberá pagar el inquilino.

En el caso de deterioros y averías mayores (por ejemplo, lavavajillas, horno o frigorífico), es el propietario quien tiene que pagar las reparaciones.

Si el responsable de un deterioro es el inquilino, él mismo tiene que pagar la reparación. Por esta razón, debe contratar un seguro de responsabilidad civil privada. El seguro paga algunos gastos. Muchos propietarios exigen que el inquilino contrate este seguro.

Si desea modificar algo en el piso (por ejemplo, pintar las paredes), debe ponerse en contacto con su arrendador.

Si hay un deterioro o una avería importante en el piso (por ejemplo, la calefacción o la lavadora de la lavandería no funcionan, ruido por obras en el edificio, etc.), el inquilino puede solicitar una reducción del alquiler hasta su subsanación o el final de las obras.

Protección de los inquilinos (ASLOCA)

ASLOCA (Association Suisse des Locataires / Asociación Suiza de Inquilinos) es una asociación que defiende los derechos de los inquilinos. Está activa en toda Suiza.

Si un inquilino es socio de ASLOCA y tiene un conflicto con un arrendador, puede solicitar ayuda.

ASLOCA ofrece asistencia jurídica. El inquilino puede concertar una cita para recibir asesoramiento profesional sobre el derecho de arrendamiento.

Para más información, puede consultar la sección FAQ (foire aux questions / preguntas frecuentes) de su sitio web.

La rescisión

Para finalizar un contrato hay que rescindirlo.

Para rescindir un contrato, hay que respetar determinadas fechas. Esto es válido tanto para el inquilino como para el arrendador.

En general, en el cantón del Jura, las fechas previstas para rescindir el contrato son el 31 de marzo, el 30 de junio, el 30 de septiembre y el 31 de diciembre.

A veces, en el contrato de alquiler hay otro acuerdo. Muy a menudo, las fechas se indican en el contrato.

Plazo de rescisión: se debe avisar al menos 3 meses antes de las fechas previstas para rescindir el contrato.

Cuando el arrendador rescinde el contrato (cuando solicita al inquilino que abandone el piso), debe utilizar un documento oficial. Es obligatorio.

El inquilino puede negarse. Puede recurrir la rescisión del contrato ante las commissions de conciliation (comisiones de conciliación) en un plazo de 30 días.

Si desea dejar su piso antes de la fecha fijada, puede proponer un nuevo inquilino al propietario o a la agencia. Si el nuevo inquilino puede pagar el alquiler y quiere alquilar el piso en las mismas condiciones, puede dejar el piso antes de la fecha fijada.

Más información (enlaces, direcciones, folletos, hojas informativas)

www.bonjour-jura.ch/es/vivir/alquilar-un-piso