



Alquilar una vivienda

Quien alquila una vivienda goza de varios derechos y obligaciones legales. Así, por ejemplo, los propietarios no pueden rescindir el contrato de la noche a la mañana, pero también los inquilinos tienen que respetar ciertas reglas.

Contrato de alquiler / arrendamiento

Por lo general, los propietarios firman un contrato escrito con sus inquilinos, pero también es posible acordar un contrato oralmente, aunque no es recomendable. En todo caso rigen para los contratos los derechos y las obligaciones básicas estipuladas en el Código de Obligaciones suizo (Obligationenrecht | Droit des obligations).

Alquiler

Normalmente, el alquiler se compone de la renta neta y los gastos de comunidad y servicios como calefacción, agua caliente, etc. Sólo se puede exigir el pago de los gastos de comunidad y servicios que se especifiquen en el contrato de alquiler/arrendamiento. Generalmente, el alquiler se paga mensualmente y por adelantado. El propietario sólo puede aumentar el alquiler en casos justificados y debe anunciar el aumento a tiempo y con un formulario oficial. Si se considera que el aumento no está justificado, es posible dirigirse en el plazo de 30 días a los organismos de conciliación (Schlichtungsbehörde | Autorités de conciliation) del distrito. Además del alquiler, el propietario puede pedir una fianza (Kaution | Caution) de como máximo tres meses de alquiler, que se devuelve al inquilino cuando abandona definitivamente la vivienda.

Mudarse a la vivienda

Cuando uno(a) se muda a una nueva vivienda debería hacer obligatoriamente una lista de fallos o carencias y adjuntarla al contrato de alquiler/arrendamiento (Wohnungsabnahmeprotokoll | État des lieux) en la que los propietarios y los inquilinos especifican conjuntamente los daños ya existentes en la vivienda. Con ello se garantiza que los inquilinos no tengan que pagar los daños producidos por los inquilinos anteriores. Quien tenga animales domésticos debería informarse previamente si está permitido que los tenga en la vivienda. Atención: tras la mudanza hay que inscribirse en el plazo de 2 semanas en el nuevo municipio de residencia.



Daños en la vivienda

Los inquilinos deben pagar por sí mismos los pequeños daños producidos en la vivienda (por ejemplo la batería de la ducha o la jabonera). En el caso de daños más importantes es el propietario quien asume los costes. Si los daños han sido ocasionados por los inquilinos también tendrán que pagarlos en cualquier caso por sí mismos. Para estos casos se necesita un seguro personal de responsabilidad civil. Cuando algo se rompe o se quiere hacer cambios en la vivienda (por ejemplo pintar las paredes), se debería contactar al propietario. Si hay carencias más importantes en la vivienda (por ejemplo si la calefacción o la lavadora no funcionan, si hay mucho ruido por obras, etc.) se tiene derecho a una reducción del alquiler hasta que el daño sea reparado.

Rescisión del contrato

Los inquilinos y los propietarios sólo pueden rescindir un contrato de alquiler/arrendamiento en determinadas fechas del año. Además, la rescisión debe hacerse a tiempo y por escrito. Generalmente, las fechas y los plazos de rescisión están especificados en el contrato de alquiler/arrendamiento. En el caso de viviendas, el plazo más breve para rescindir el contrato es de 3 meses. Si el propietario rescinde el contrato de alquiler/arrendamiento debe utilizar obligatoriamente un formulario oficial. Como inquilino(a) se dispone de 30 días para negarse a aceptar la rescisión dirigiéndose a los correspondientes organismos de conciliación. Dichos organismos proporcionan asesoramiento jurídico gratuito. Si un(a) inquilino(a) quiere rescindir el contrato fuera de los plazos vigentes (rescisión fuera de plazo) lo puede hacer en ciertos casos. Por lo general, para poder hacerlo el inquilino/la inquilina deberá buscar un sucesor/una sucesora que deben cumplir ciertos criterios. Es aconsejable que, en un caso así, el inquilino que rescinde el contrato se informe exactamente sobre el proceso y la normativa vigente al respecto.

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

www.hallo-bern.ch/es/vivir/alquilar-una-vivienda