

Vivir en Suiza

Informaciones relativas al alquiler de viviendas





En Suiza, dos de cada tres personas viven en alquiler. La legislación y el contrato de arrendamiento regulan las condiciones de dicho alquiler pero ¿quién conoce todos sus derechos y obligaciones?

Esta hoja informativa ofrece una serie de consejos útiles e indica a quien dirigirse en caso de duda.

Resumen del contenido:

- **¿Quién hace qué?** Los protagonistas más importantes
- **Alquilar una vivienda:** Desde la solicitud hasta la entrega de la vivienda
- **Convivencia:** Entre vecinos
- **Consejos prácticos:** Consejos para el día a día
- **Centros de información y asesoramiento:** Aquí le informarán y asesorarán personalmente

Hombres y mujeres tienen los mismos derechos. Con el fin de hacer más fácil la lectura, utilizaremos a continuación la forma masculina, que incluye tanto a las mujeres como a los hombres.

¿Quién hace qué?

- **El arrendador** es el propietario de la vivienda. No vive en ella, sino que la pone a disposición de otra persona.
- **El arrendatario** no compra la vivienda, sino que la arrienda durante un tiempo determinado y paga por ello al arrendador un alquiler, por regla general, mensualmente.
- Muchos arrendadores utilizan los servicios de un **administrador de fincas**, para que éste regule en su nombre todos los asuntos relacionados con los arrendatarios. En este caso, la persona de contacto para los arrendatarios es el administrador de fincas.
- Especialmente en edificios grandes, un **conserje** se ocupa de los problemas de los arrendatarios, realiza pequeñas reparaciones y es el encargado de la seguridad y del mantenimiento.
- Sobre todo en las zonas urbanas, muchas viviendas son propiedad de las llamadas **cooperativas inmobiliarias**. Por regla general, los arrendatarios son miembros de la cooperativa. Tienen derecho a voz y gozan de privilegios especiales y de obligaciones.



Alquilar una vivienda

Como hacer la solicitud

Si alguien está interesado por una vivienda en particular, generalmente, deberá rellenar en primer lugar un **formulario de solicitud**, en el que indicará, por ejemplo, la edad, el estado civil, la profesión, el número de hijos, la nacionalidad, la empresa para la que trabaja, el salario o si tiene animales domésticos. Para poder demostrar que una persona está en condiciones de pagar el alquiler, a menudo se le exige un **Auszug aus dem Betreibungsregister / extrait du Registre des poursuites / estratto del registro dell'Ufficio delle Esecuzioni e Fallimenti**. Este documento puede solicitarse en la oficina de recaudación local.

El contrato de arrendamiento

Por regla general, el arrendador y el arrendatario firman un **contrato de arrendamiento**. Con sus respectivas firmas, se comprometen a cumplir con lo estipulado en el contrato. Es importante entender perfectamente todos los puntos contenidos en el contrato y aclarar cualquier duda antes de firmarlo.

En la mayoría de los casos, el contrato de arrendamiento incluye también las condiciones generales del contrato (Allgemeinen Bedingungen / Conditions générales / condizioni generali di contratto) y el reglamento de la casa (Hausordnung / Règlement d'immeuble / regolamento della casa).

En algunos cantones (por ejemplo Nidwalden, Zug, Zurich, Friburgo, Neuchatel, Ginebra y Vaud), el arrendador debe añadir al contrato un formulario en el que informa al arrendatario sobre cómo defenderse contra un alquiler inicial excesivamente caro.

Pagar un depósito

A menudo, el arrendatario debe pagar por adelantado un determinado importe llamado **depósito** (o fianza). Su importe máximo es de tres meses de alquiler. Esta suma se deposita en una cuenta bancaria especial (Mietkautionskonto / Compte de garantie de loyer / conto deposito di garanzia), cuyo titular es el arrendatario. El depósito es un seguro para el arrendador. Al término del contrato de arrendamiento, el depósito y los intereses generados son devueltos al arrendatario. En el caso de cooperativas inmobiliarias, el arrendatario no paga, por regla general, un depósito, sino una cuota para ser miembro de la cooperativa. Este importe puede ser bastante mayor que tres meses de alquiler.

Traslado a la vivienda alquilada

El arrendatario tiene el derecho a trasladarse a una vivienda **limpia y en buenas condiciones**. Antes de que los nuevos inquilinos se muden, se realiza la **entrega de la vivienda**. El arrendador y el arrendatario inspeccionan conjuntamente la vivienda y hacen constar por escrito en un protocolo los eventuales desperfectos o carencias (¡incluso desperfectos menores!).

Importante: Si el arrendatario acepta quedarse con objetos o revestimientos de suelos del anterior inquilino; en algunos casos, deberá asumir los costes de su eliminación cuando deje la vivienda.



Pagar el alquiler y los costes adicionales

Por regla general, el arrendatario paga el alquiler mensualmente y por adelantado. En la mayoría de los casos, deberá pagar también costes adicionales, por ejemplo para la calefacción, el agua caliente o la TV por cable. El arrendador puede facturar estos costes adicionales de diferentes maneras. Si se cobran akonto/par acompte/acconto (es decir, por adelantado), el arrendador deberá presentar al arrendatario como mínimo una vez al año una liquidación detallada. Puede ocurrir que el arrendatario tenga que pagar un suplemento, pero también es posible que se le devuelva un determinado importe. Como es natural, la factura correspondiente a los costes adicionales deberá ser cuidadosamente estudiada.

Si el arrendador ha decidido subir el alquiler (por ejemplo después de unas reformas o cuando sube el interés hipotecario (Hypothekarzins / taux hypothécaires / tassi ipotecari), deberá notificarlo al arrendatario mediante un formulario oficial. Si el arrendatario considera que la subida del alquiler es injustificada, podrá presentar una queja ante la autoridad de arbitraje en el plazo de 30 días.

Existen motivos por los cuales el arrendatario puede pedir al arrendador una reducción del alquiler, por ejemplo ante una bajada de los Hypothekarzinsen / taux hypothécaires / tassi ipotecari.

Algunas viviendas han sido construidas con ayuda estatal y para subir el alquiler se aplican reglas especiales.



La vivienda

Todas las vivienda envejecen con el paso de los años—un cierto desgaste es normal. Es importante tratar con cuidado los equipamientos de la vivienda, la vivienda misma y el edificio. En caso de problemas con los aparatos o instalaciones (lavadora, secadora, ventiladores, calefacción, etc.), lo mejor es dirigirse al conserje o al arrendador.

Si se desean hacer trabajos en la vivienda (pintar las paredes, cambiar las moquetas, instalar una lavadora etc.), deberá pedirse previamente al arrendador una autorización por escrito.

El arrendador también deberá ser informado, si el arrendatario se casa, se divorcia o si en la vivienda van a vivir más inquilinos.

En caso de roturas

En casos graves: avisar de inmediato al conserje o arrendador. Si el arrendador no reacciona, el arrendatario debería notificar otra vez el daño por escrito y preferentemente por correo certificado.

Las pequeñas reparaciones o limpiezas correrán a cargo del arrendatario, por ejemplo el reemplazo del filtro de la campana de la cocina, de la bandeja del horno o la manguera de la ducha.

Si el arrendatario causa un desperfecto, deberá asumir, como mínimo, una parte de los costes. Si no es responsable del desperfecto, la reparación correrá a cargo del arrendador. Si durante los trabajos de reparación o mantenimiento no se pudiese utilizar una parte de la vivienda, el arrendatario podrá pedir al arrendador una reducción del alquiler.

En caso de problemas

Si el arrendatario y el arrendador no consiguen ponerse de acuerdo, una institución neutral puede ayudar a resolver el conflicto. Cada cantón tiene una autoridad de arbitraje correspondiente.

En el caso de tener un problema económico, lo mejor es ponerse a tiempo en contacto con el arrendador y los servicios sociales del municipio, de lo contrario el arrendador podría rescindir el contrato después del primer aviso y echar al arrendatario en un plazo corto, si el alquiler no se ha pagado o se ha ingresado con retraso.

Rescindir el contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento puede ser rescindido tanto por el arrendatario como por el arrendador. Los términos y plazos para la rescisión constan en el contrato.

Si el arrendatario rescinde el contrato, deberá hacerlo por escrito y preferentemente por correo certificado. Los cónyuges tienen los mismos derechos, es decir, la rescisión del contrato sólo es válida cuando ha sido firmada por ambos esposos. Si se desea entregar la vivienda antes del plazo estipulado, el arrendatario podrá proponer al arrendador un nuevo inquilino que esté de acuerdo en asumir el contrato de arrendamiento. El arrendador tendrá un plazo aproximado de un mes para controlar si el nuevo inquilino está capacitado para cumplir con el contrato de arrendamiento y pagar el alquiler. En caso negativo, el arrendatario deberá seguir pagando el alquiler durante el plazo estipulado en el contrato.

Si el arrendador quiere rescindir el contrato, deberá utilizar un formulario oficial. Si los arrendatarios son un matrimonio, deberá enviar un formulario a cada uno de los cónyuges en dos sobres diferentes. En casos especiales, por ejemplo cuando no se ha pagado el alquiler, el arrendador puede rescindir el contrato en un plazo breve. Quien recibe una rescisión del contrato, tiene un plazo de 30 días para recurrir ante la autoridad de arbitraje correspondiente.

Cambio de vivienda

Al dejar la vivienda, el arrendatario deberá dejar ésta limpia. Si el arrendatario tiene dudas sobre los objetos que deberá reemplazar cuando deje la vivienda, lo mejor es ponerse a tiempo en contacto con el conserje o el arrendador.

El arrendador y el arrendatario inspeccionarán conjuntamente la vivienda y harán constar por escrito los desperfectos en el protocolo (¡incluso desperfectos menores!). Conjuntamente acordarán quien asume que reparaciones. Es importante que el arrendatario entienda cada uno de los puntos, ya que con su firma certifica que está de acuerdo y asume los eventuales costes.



Convivencia

Para una buena convivencia es muy importante que los inquilinos del edificio tengan **consideración recíproca** y que respeten ciertas reglas, como por ejemplo:

- La **tranquilidad nocturna** por regla general debe prevalecer entre las 22 y las 7 horas, la **tranquilidad de mediodía** entre las 12 y las 13 horas. Durante este tiempo deberá tenerse en cuenta lo siguiente: la TV o equipo de música sólo deben ser audibles en la estancia y no deberán realizarse trabajos o eventos ruidosos. El ruido también deberá evitarse los domingos y días festivos. Si se desea hacer una fiesta, lo mejor es avisar antes a los vecinos.
- La entrada, la escalera, el lavadero etc. son comunes a todos los vecinos. Es importante que estos **lugares utilizados por todos** no se obstaculicen con objetos personales y que se mantengan limpios.
- En muchos edificios existe un reglamento separado que regula la utilización del **lavadero comunitario**.
- Los **animales domésticos** como perros y gatos no están permitidos en muchas viviendas. Debe constar en el contrato de arrendamiento.
- En muchos edificios está prohibido **fumar** en la escalera, en el ascensor o en las estancias comunitarias. También existen viviendas que sólo se alquilan a no fumadores.

Muchas de estas reglas están definidas en el reglamento interno. En caso de disputas entre vecinos a causa de ruido o desorden, los arrendatarios pueden dirigirse al conserje o al arrendador.





Consejos prácticos



Se recomienda que el arrendatario guarde bien todos los papeles que recibe del arrendador y haga copias de todo lo que le envíe al arrendador (por ejemplo el contrato de arrendamiento, las notificaciones sobre una subida o bajada del alquiler, protocolos de recepción de la vivienda, liquidaciones de los costes adicionales).

- Por regla general, la basura es recogida una vez por semana. En la mayoría de municipios deben utilizarse bolsas de basura homologadas de pago o timbres de recogida de basura. Papel, vidrio, metales, compost etc. se recogen por separado o deben desecharse en centros de recogida selectiva. Para más información, consulte con el ayuntamiento de su municipio.
- Airear correctamente la vivienda representa un ahorro de energía y reduce los costes de la calefacción Déjese asesorar por el conserje o arrendador o por su ayuntamiento o cantón.
- Los teléfonos de emergencia en Suiza son: 117 policía, 118 bomberos, 144 ambulancias.



Se recomienda tener un seguro de enseres y un seguro de responsabilidad civil. En algunos contratos de arrendamiento incluso es obligatorio. Estos seguros cubren determinados daños, por ejemplo cuando una bañera se ha rebosado y ha causado daños en los suelos o se ha roto un lavabo de cerámica.



Centros de información y asesoramiento



Las **autoridades de arbitraje (Schlichtungsbehörden/autorités de conciliation/autorità di conciliazione)** le informarán sobre todas las preguntas relacionadas con el arrendamiento de una vivienda, por ejemplo en caso de rescisión del contrato, subida del alquiler etc. También arbitrarán en casos de disputas entre el arrendatario y el arrendador. Estos servicios son gratuitos.

También las **asociaciones de arrendadores y de arrendatarios** ofrecen información y asesoramiento.

En toda Suiza también existen diferentes **centros de atención** estatales y privados, que le ayudarán a buscar una vivienda, a escribir cartas, a realizar traducciones o en caso de problemas entre inquilinos.

Muchas cooperativas inmobiliarias disponen de un centro de atención social para sus arrendatarios.

Para más información sobre las direcciones de los centros mencionados, diríjase al ayuntamiento de su municipio o consulte la página Web www.bwo.admin.ch

Esta hoja informativa ha sido editada por:

Asloca Association Suisse des locataires www.asloca.ch
Berufsverband ausgebildeter Hauswarte www.bvah.ch
Bundesamt für Wohnungswesen BWO www.bwo.admin.ch
Eidgenössische Migrationskommission EKM www.ekm.admin.ch
Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch
Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) www.hev-schweiz.ch
Hausverein Schweiz www.hausverein.ch
Migros-Kulturprozent www.migros-kulturprozent.ch
Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH www.sfh.ch
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz www.svit.ch
Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) www.uspi-suisse.ch
Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, www.wbg-schweiz.ch

Junio de 2006

Se publica en los siguiente idiomas: alemán, francés, italiano, albanés, arabico, inglés, griego, croata, curdo, portugués, ruso, serbo, español, tamil y turco

Dirección para pedidos y descargas por Internet en www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation AG, Zürich

