

# Cómo Ser un Buen Casero

## **¿Quién es el casero?**

El casero es el dueño del inmueble, el que lo arrienda o lo alquila a otra persona.

La persona que alquila el inmueble se denomina inquilino. El acuerdo entre el casero y el inquilino es un

## Sus derechos como casero

De conformidad con la Ley irlandesa sobre Alquiler de Viviendas del 2004, los caseros tienen derecho a:

- Fijar el precio del alquiler, una vez al año, según el precio del alquiler estipulado por el mercado actual.
- Recibir el pago del alquiler por parte del inquilino en la fecha acordada.
- Correr con los gastos relacionados con el inmueble, como por ejemplo, impuestos y servicios.
- Rescindir el contrato de alquiler sin motivo alguno durante los primeros seis meses de alquiler. Sin embargo, hay que poner especial cuidado cuando se trate de contratos de alquiler a plazo fijo, en cuyo caso habrá que dar un motivo. (Leer las observaciones acerca de contratos de alquiler a plazo fijo en la página web principal).
- Estar al corriente de quién vive en el inmueble.
- Decidir si permite que el inmueble sea subalquilado por parte del inquilino.
- Estar al corriente de las reparaciones que sean necesarias y tener cierto acceso para poder llevar a cabo dichas reparaciones.
- Remitir cualquier disputa al Comité de Alquileres de Viviendas Privadas (PRTB) una vez que el contrato de alquiler esté inscrito.

## Sus obligaciones como casero

Por ley, ningún casero puede negarse a alquilar un inmueble a un posible inquilino por razones de género, estado civil, situación familiar, orientación sexual, religión, edad, discapacidad, raza o por ser miembro de la Comunidad de los Travellers.

Como casero debe:

- Inscribir el contrato de alquiler en el registro del PRTB. Puede obtener un formulario de inscripción en la página web del PRTB: [www.prtb.ie](http://www.prtb.ie). Si no lo inscribe en el registro, no podrá beneficiarse del servicio de resolución de conflictos del PRTB y puede ser demandado.
- Proporcionar al inquilino un libro de anotaciones del alquiler, donde se deje constancia del alquiler pagado y de la fecha de pago, (en caso de que no exista un acuerdo de arrendamiento por escrito) así como recibos de pago.
- Cerciorarse de que el inmueble esté en buen estado.

- Mantener el inmueble en las mismas condiciones en que estaba al principio del contrato de alquiler.
- Reembolsar a los inquilinos por el pago de cualquier reparación relativa a la estructura.
- Asegurar el inmueble.
- Proporcionar al inquilino información y datos de contacto de cualquier agente que actúe en representación de usted.
- Proporcionar al inquilino los datos necesarios para poder ponerse en contacto con usted en caso de que no tenga un agente que actúe en representación suya.
- Avisar al inquilino con 28 días de antelación para llevar a cabo una revisión del alquiler.
- Notificar al inquilino por escrito de la reincisión del contrato de alquiler. Puede encontrar un formulario precedente en la página web del PRTB.
- Devolver la fianza al inquilino al finalizar el contrato de alquiler, si procede.
- Avisar al inquilino acerca de cualquier inspección inminente del inmueble.

### **¿De qué hay que dejar constancia por escrito en relación al contenido de la vivienda?**

El casero debe dejar constancia en el libro de anotaciones del alquiler o en el contrato de arrendamiento de todo el mobiliario y los aparatos de uso doméstico que haya en la vivienda. También se recomienda dejar constancia de la condición en que se encuentran para evitar posibles disputas que puedan surgir sobre objetos dañados u otros desperfectos.

La toma de fotografías del inmueble y de su contenido como prueba antes de que entre a vivir el inquilino puede ser útil para evitar disputas relacionadas con daños o desperfectos. Dichas fotografías pueden utilizarse como prueba ante cualquier disputa.

### **¿Con qué frecuencia se puede subir el alquiler?**

El alquiler sólo se puede incrementar una vez al año, a menos que el inmueble haya cambiado considerablemente a mejor o a peor después de 28 días del aviso por escrito sobre el cambio en el precio del alquiler. Recuerde que cualquier modificación del precio debe estar acorde con los precios de los alquileres del mercado actual.

## ¿Qué derechos tiene para poder acceder al inmueble?

Cuando hay un inquilino viviendo en el inmueble, el casero sólo puede acceder al inmueble con el permiso del inquilino o en caso de emergencia. Si se tuvieran que efectuar reparaciones o inspecciones en el inmueble, entonces el casero debe acordar dicho acceso previamente con el inquilino.

## ¿Qué niveles mínimos debe tener la vivienda?

Por ley, cualquier vivienda de alquiler debe tener unos niveles mínimos de calidad. Si el inmueble no cumple con dichos niveles mínimos, usted como casero puede ser demandado. Las autoridades locales son responsables de hacer que se cumplan dichos niveles mínimos de calidad y de efectuar inspecciones de los inmuebles de alquiler con regularidad.

Algunos ejemplos de niveles mínimos:

- El edificio debe estar bien protegido contra la humedad y en buen estado en cuanto a la estructura.
- El inquilino debe disponer de agua caliente y fría.
- El edificio debe estar equipado de un sistema de calefacción y ventilación adecuado.
- Todos los aparatos de uso doméstico deben funcionar correctamente.
- La instalación eléctrica, del gas y las cañerías deben estar en buenas condiciones.

Encontrará más información acerca de los niveles mínimos necesarios que debe cumplir un inmueble de alquiler en la página web del PRTB.

## ¿Qué impuestos hay que pagar del alquiler recibido?

Todos los caseros deben pagar impuestos por los ingresos recibidos de un alquiler. El Ministerio de Hacienda irlandés ha puesto en funcionamiento un sistema de auto-evaluación para los impuestos a pagar por ingresos obtenidos de un alquiler. Los caseros deben inscribirse, si no lo han hecho ya, en el sistema de auto-evaluación rellenando el formulario TR1 de Hacienda.

Puede que haya algunos gastos deducibles en los impuestos a pagar, para más información sobre esto visite la página web del Ministerio de Hacienda irlandés: [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie).

## Rescisión de un contrato de alquiler por parte del casero

### Validez de la Notificación (ver sección 62 de la Ley)

Para que una notificación de rescisión de contrato de alquiler se considere válida debe:

- Estar hecha por escrito.
- Estar firmada por el casero/inquilino o por un agente autorizado.
- Precisar la fecha del servicio.
- Precisar la razón de la rescisión (en caso de que el contrato de alquiler haya superado los 6 meses de duración o sea un contrato a plazo fijo).
- Precisar la fecha de la rescisión y que el inquilino dispone de 24 horas completas en dicha fecha para desalojar el inmueble.
- Precisar que cualquier cuestión relacionada con la validez de la notificación o con el derecho del casero a entregar dicha notificación debe ser remitida al Comité de Alquileres de Viviendas Privadas (PRTB) en un plazo de 28 días a partir del momento en que se reciba la notificación.

### Plazos de Notificación de Aviso de Rescisión de un Contrato de Alquiler por parte del Casero

El plazo mínimo para avisar de que se va a proceder a la rescisión del contrato de alquiler se determina a partir de la duración del contrato y viene establecido en la Ley tal y como se muestra en el cuadro más abajo. Es posible que los términos de un acuerdo de arrendamiento en vigor estipulen mayores plazos de notificación de aviso para los inquilinos. Este gráfico se aplica en los casos en que la rescisión **no** se debe al incumplimiento de las obligaciones del inquilino.

<b>Plazo de Aviso</b>	<b>Duración del Alquiler</b>
28 días	Menos de 6 meses
35 días	6 meses o más pero menos de 1 año
42 días	1 año o más pero menos de 2 años
56 días	2 años o más pero menos de 3 años
84 días	3 años o más pero menos de 4 años
112 días	4 años o más

También es posible que el casero y el inquilino lleguen a un acuerdo sobre un plazo menor de tiempo, pero esto sólo es posible si se llega a un acuerdo en el momento en que se da la notificación de aviso (ver sección 69 de la Ley).

### **Motivos de un aviso (ver sección 34 de la Ley)**

Por lo general, cuando un contrato de alquiler supera los 6 meses pero no llega a los 4 años, el motivo de la rescisión debe constar en el aviso y la rescisión no será válida a menos que el motivo tenga relación con uno de los siguientes:

- El inquilino ha incumplido sus obligaciones del contrato de alquiler (habiendo sido entregado un aviso previamente en el que se informaba del incumplimiento y donde se ofrecía la oportunidad de remediarlo).
- El casero tiene intención de vender el inmueble en los próximos 3 meses.
- El inmueble ya no es adecuado para las necesidades de la familia que lo habita.
- El casero necesita el inmueble para habitarlo él mismo o algún miembro de su familia\*.
- El desalojo es necesario para llevar a cabo renovaciones importantes en el inmueble\*.
- El casero tiene intención de utilizar el inmueble para otros fines\*.

*\*En caso que se den estos motivos, el aviso de rescisión debe incluir cierta información adicional tal y como estipula la Ley relativa a todo inquilino al que se le de una primera opción de reanudar el contrato de alquiler si el inmueble estuviera disponible para alquilarlo de nuevo.*

### **Rescisión por incumplimiento de las obligaciones del Alquiler (ver sección 67 de la Ley)**

Si un inquilino incumple sus obligaciones según estipula la Ley, entonces es necesario avisar con un plazo de 28 días, independientemente de la duración del contrato de alquiler. Se debería de avisar previamente mediante una notificación, dando la oportunidad de remediar el incumplimiento si se trata de un contrato de alquiler de 6 meses o más. Por lo general, no hace falta aviso previo si es un contrato de alquiler a plazo fijo.

Si el incumplimiento tiene que ver al impago del alquiler, el inquilino debería haber enviado una notificación de atraso en el pago del alquiler al menos 14 días antes de enviar una notificación de Rescisión avisando con 28 días de antelación.

Si la rescisión fuera necesaria debido a un grave comportamiento antisocial (tal y como se define en la sección 17(1) de la Ley), entonces se debería dar una notificación avisando de la rescisión del contrato con sólo 7 días de antelación.

### **Rescisión de Contratos de Alquiler a Plazo Fijo por parte del Casero**

Un contrato de alquiler debería durar tanto como se haya acordado y debería rescindirse solamente en caso de que:

- El inquilino o el casero hayan incumplido una de las condiciones del contrato de arrendamiento y/o sus obligaciones conforme a lo establecido en la Ley.
- El casero haya rechazado la petición del inquilino de cesión de arrendamiento, permitiendo así al inquilino avisar de la rescisión (ver sección 186 de la Ley).
- Hubiera disposiciones incorporadas al acuerdo que permitan una rescisión anticipada (es decir, una cláusula de rescisión).

Independientemente de la duración del alquiler, la notificación de Rescisión debe especificar el motivo por el cual se rescinde el contrato. Si el motivo está relacionado con atrasos en el pago del alquiler, la carta de aviso de 14 días mencionada anteriormente se debe enviar igualmente antes de entregar la notificación. A menos que esté especificado como condición del contrato de alquiler, por lo general el inquilino no tiene derecho a una oportunidad para remediar el incumplimiento antes de la notificación.

Generalmente, los motivos detallados en la sección 34 no son válidos para rescindir un contrato de alquiler a plazo fijo. Sólo se pueden utilizar si hubieran sido incorporados como condiciones en el acuerdo de arrendamiento a plazo fijo.

### **Aviso al Casero de Rescisión del Contrato de Alquiler por parte del Inquilino**

#### **Validez y Plazos de Aviso**

Se aplican los mismos criterios en relación al contenido del aviso si es el inquilino el que se lo da al casero; sin embargo, no hace falta especificar el motivo si la rescisión se lleva a cabo por cualquier motivo que no sea el incumplimiento de las obligaciones del casero. El plazo máximo de entrega de un aviso por parte de un inquilino es de 56 días, según el cuadro que aparece a continuación:

<b>Plazo de Aviso</b>	<b>Duración del Alquiler</b>
28 días	Menos de 6 meses
35 días	6 meses o más pero menos de 1 año
42 días	1 año o más pero menos de 2 años
56 días	2 años o más

También es posible que el casero y el inquilino lleguen a un acuerdo sobre un plazo menor de tiempo, pero esto sólo es posible si se llega a un acuerdo en el momento en que se da la notificación de aviso (ver sección 69 de la Ley).

### **Rescisión por incumplimiento de las Obligaciones del Casero (ver sección 68 de la Ley)**

Un inquilino puede avisar con 28 días de antelación si hubo incumplimiento de las obligaciones del casero según la Ley/acuerdo de arrendamiento, independientemente de la duración del alquiler. No obstante, el inquilino deberá informar al casero del incumplimiento de sus obligaciones por escrito, dejando el tiempo suficiente para que el casero pueda remediarlo. Si la situación no se arregla durante este tiempo, se entregará una notificación.

### **Rescisión de un Contrato de Alquiler a Plazo Fijo por parte del Inquilino**

En este caso se aplican las mismas consideraciones que se han descrito anteriormente para el casero. No obstante, el inquilino debe dar previo aviso del incumplimiento de las obligaciones del contrato de alquiler por parte del casero con un plazo de tiempo suficiente para que el casero pueda poner remedio. Si el incumplimiento continúa al finalizar dicho plazo, se avisará con 28 días de antelación.

Si el casero no da consentimiento a la petición de asignar o subarrendar el contrato de alquiler, se aplicará la sección 186 de la Ley y el Inquilino puede dar un aviso de Rescisión. En dicho aviso debería figurar el motivo y el periodo de notificación que debe dar el inquilino según lo establecido en el gráfico de la sección mencionada.

## **Qué hacer cuando se termine el contrato de alquiler**

Los contratos de alquiler terminan de manera legítima cuando se produce el vencimiento del plazo fijo o por incumplimiento de las condiciones de arrendamiento, o por contratos de alquiler periódicos, cuando se produce el vencimiento de una notificación de rescisión

válida, y están sujetos a disputa con relación a la validez del aviso o a ocupación sin contrato o con contrato vencido que se haya remitido al Comité.

Cuando el contrato de alquiler esté a punto de vencer, debe hacer lo siguiente:

- Póngase de acuerdo con el inquilino para organizar una inspección final del inmueble.
- Quizá quiera acordar una inspección previa antes de que venza el plazo del aviso para identificar cualquier problema que el inquilino tenga que solucionar (como pueden ser daños/roturas) antes de que termine el contrato de alquiler; y así realizar una inspección final el último día.
- Si se hizo entrega al inquilino de un inventario/informe de condición sobre el inmueble al comienzo del alquiler, debería revisarlo junto con el inquilino e indicar cualquier daño/rotura que estén por encima del uso y desgaste normal.
- Si el inmueble no se encuentra limpio y ordenado dentro de lo razonable, debería acordar con el inquilino cómo se va a proceder con la limpieza del mismo; el inquilino puede organizar la limpieza o bien puede hacerlo usted descontando el gasto de la fianza.
- Asegúrese de que el inquilino se da de baja en las cuentas que tenga a su nombre con el proveedor de electricidad, gas, etc. cuando se vaya.
- A ser posible, pídale al inquilino su nueva dirección y número de teléfono (para poder enviarle la correspondencia).
- Acuerden un día para la devolución de las llaves y de la fianza.

### **Devolución de la fianza al inquilino**

Al terminar el alquiler, está usted obligado a devolver la fianza al inquilino. El casero puede retener la fianza, en parte o en su totalidad, en caso de que se den las siguientes situaciones:

- El inquilino no le ha avisado del cese del alquiler con el plazo de antelación adecuado, lo cual le supone una pérdida.
- El inquilino ha dejado facturas o alguna mensualidad sin pagar al irse.
- El inquilino ha causado daños al inmueble que superan el uso y desgaste normal.

- Debería tener en cuenta que el casero tiene un deber general de reducir cualquier pérdida.

### **Evitar disputas con los inquilinos**

A continuación hay una lista de cosas que puede hacer para evitar o al menos minimizar las disputas con los inquilinos:

- ✓ Compruebe las referencias de posibles inquilinos antes de alquilar el inmueble.
- ✓ Cuando acepte la fianza, entregue un recibo al inquilino.
- ✓ Si hubiese un acuerdo de arrendamiento, proporcione una copia al inquilino explicando el contenido del mismo.
- ✓ Haga una lista del contenido de los objetos del inmueble y del estado en el que se encuentran y pídale al inquilino que lo firme para confirmar el acuerdo.
- ✓ Enseñe el inmueble al inquilino y asegúrese de que éste sabe cómo funcionan los aparatos de uso doméstico y de que conoce el sistema de gestión de basuras, tanto doméstica como del jardín.
- ✓ Déle al inquilino un libro de anotaciones del alquiler y asegúrese de que se deja constancia por escrito de todos los pagos, ya sea del alquiler o de cualquier otro gasto, en caso de que no haya un contrato de alquiler por escrito.
- ✓ Cada tres meses, pregunte al inquilino si todo va bien y si así es, pídale que firme una declaración de confirmación donde ponga la fecha.
- ✓ Si un inquilino da parte de un problema, ocúpese de eso lo antes posible y manténgale informado sobre todo lo que está intentando hacer para poder solucionarlo.

Si surge un problema, primero intente arreglar sus diferencias directamente con el inquilino.

Si necesita un asesoramiento más detallado, póngase en contacto con un Centro de Información al Ciudadano (busque el número en la guía telefónica local).

Si no es capaz de solucionar la disputa, puede que tenga que recurrir al PRTB y exponer allí el caso ([www.prtb.ie](http://www.prtb.ie)).

---

#### **Aviso Legal**

Este documento es un resumen de los asuntos más comunes entre caseros e inquilinos. No pretende ser una guía completa, ni una interpretación legal, de la Ley irlandesa sobre Alquiler de Viviendas del 2004 ("la Ley").

