

# Cómo Ser un Buen Inquilino

## **¿Quién es el inquilino?**

En términos generales, un inquilino es cualquier persona que paga a un casero por el uso de un inmueble de su propiedad.

## ¿Qué debe tener en cuenta a la hora de buscar una vivienda de alquiler?

Antes de alquilar una vivienda, debería asegurarse de que se trata de un lugar adecuado para sus necesidades, por ejemplo:

- ¿Es un lugar seguro y de calidad?
- ¿Responde a lo que busca en cuanto al tamaño, ubicación entre otras cosas?
- ¿Puede permitirse pagar el alquiler además de los gastos adicionales? Por ejemplo, las facturas del gas, de la electricidad, etc.
- ¿Hay indicios de humedad en el inmueble?
- ¿Funcionan bien los aparatos de uso doméstico y demás instalaciones?
- Averigüe quién debe asumir los costes que acarrea el sistema de recogida de basura
- Averigüe a cuánto asciende la fianza y cuáles son las condiciones de devolución de la misma.

Antes de tomar la decisión de alquilar una vivienda y de depositar la fianza, se recomienda que eche un vistazo a otros inmuebles por la misma zona. Puede que esto le ayude a decidir cuál es el tipo de vivienda más adecuado para usted y le de una idea sobre cómo están los precios de alquiler en esa zona.

## Sus derechos como inquilino

Sus derechos como inquilino están contemplados en la Ley irlandesa sobre Alquiler de Viviendas del 2004, en el Reglamento de la Vivienda acerca de los niveles mínimos aceptables y en cualquier acuerdo oral o escrito que haya entre usted y el casero.

Se incluyen los siguientes:

- La vivienda de alquiler debe encontrarse en buen estado, por ejemplo, con una buena estructura, con disponibilidad de agua caliente y fría, calefacción adecuada, aparatos de uso doméstico que funcionen correctamente, buen suministro de electricidad y gas.
- El inquilino debe gozar de privacidad. El casero sólo puede tener acceso a la vivienda con permiso del inquilino a menos que se trate de una emergencia.
- El inquilino debe poseer un libro de anotaciones del alquiler o un contrato de alquiler por escrito con el casero.
- El inquilino debe ser informado de cualquier incremento en el precio del alquiler. Sólo se pueden subir los precios una vez al año y según los precios del mercado actual 28 días después del envío de una notificación por escrito.

- El inquilino debe tener la posibilidad de contactar con su casero a una hora oportuna.
- El casero está obligado a reembolsar al inquilino por cualquier reparación efectuada en la vivienda. Si el daño va más allá del uso y desgaste normal, el inquilino debe responsabilizarse del pago.
- El casero está obligado a avisar, con la debida antelación, de la rescisión del contrato de alquiler.
- El inquilino puede remitir cualquier disputa al Comité de Alquileres de Viviendas Privadas (PRTB).

## **Sus responsabilidades como inquilino**

- Realizar el pago del alquiler puntualmente.
- Mantener el inmueble en buen estado e informar al casero cuando haga falta una reparación, dejándole acceso para poder realizarla.
- No tomar parte en ningún tipo de actividad que pueda dañar el inmueble, por ejemplo, secar la ropa en el interior de la vivienda sin un sistema de ventilación adecuado, ya que puede hacer que la humedad se extienda.
- Permitir al casero que realice inspecciones rutinarias de la vivienda.
- Informar al casero de quién está viviendo en el inmueble.
- Evitar causar daños, molestias o infringir la ley.
- Cumplir con las condiciones del contrato de alquiler, por escrito o verbal.
- Avisar al casero, con la antelación suficiente, de la finalización del contrato de alquiler.
- Dejar constancia por escrito de cualquier reparación, pago y trámite que se haga con el casero.
- Firmar el formulario de inscripción del PRTB cuando el casero de lo pida.
- No hacer nada que pueda afectar a la prima del seguro del casero sobre la vivienda.

## **Pago de los servicios**

El gas, la electricidad, el teléfono y la recogida de la basura son ejemplos de gastos añadidos al alquiler de una vivienda. Cuando el inquilino pague estos servicios, debería dejar constancia por escrito en el libro de anotaciones del alquiler y los recibos de pago como prueba. Si se utilizan contadores de monedas para la electricidad y el gas, éstos deben fijarse conforme a la tarifa estandarizada. Si el inquilino tiene la sospecha de que la tarifa es demasiado alta, debería ponerse en contacto con el servicio de suministros relevante, por ejemplo, ESB.

## Asegurar sus pertenencias

Es responsabilidad suya asegurar el contenido para proteger sus efectos personales.

El casero debe tener el inmueble asegurado, pero esto normalmente cubre solamente daños reales a la estructura.

## Subida del alquiler

El casero sólo puede subir el alquiler una vez en un periodo de 12 meses (a menos que se hayan producido cambios considerables en la vivienda) y 28 días después de una notificación por escrito.

El precio del alquiler debe estar a la par con los precios de los alquileres de vivienda privada de la zona.

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

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

Para poder considerarse válida, la notificación 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 dicha 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).

Regardless of the duration of the letting, the notice of Termination must specify the reason for the termination.

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.

Si el motivo de la rescisión del contrato de alquiler es consecuencia de un incumplimiento de las obligaciones del inquilino y no por atrasos en el pago del alquiler, dicho incumplimiento debe figurar como motivo en la notificación con 28 días de antelación. 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.

## **Rescisión de un 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 tiene la posibilidad de 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.

En caso de que el comportamiento del casero llegue a tal extremo que suponga un peligro inminente de muerte o grave para la integridad física o un peligro inminente para la estructura de la vivienda, se avisará con 7 días de antelación. No hace falta dar una notificación en este tipo de situación.

## **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 dará una notificación de aviso 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 anterior.

## **Devolución de la fianza**

Al terminar el periodo de alquiler, usted tiene derecho a la devolución de la fianza por parte del casero. Éste puede deducir pagos atrasados o el coste de daños por uso y desgaste excesivo de la vivienda. Si no avisó al casero del cese del alquiler con la antelación suficiente, causando así pérdidas al casero, puede que no tenga derecho a la devolución de la fianza en su totalidad.

## **Algunos consejos para evitar que le culpen injustamente de causar daños al inmueble**

- ✓ Al entrar a vivir, tome nota de cualquier desperfecto que haya en el inmueble.
- ✓ Compruebe que en el inventario se ha incluido todo el contenido.
- ✓ Tome fotografías del inmueble como prueba del estado en el que se encuentra.
- ✓ Una vez que haya hecho todas estas cosas, ambas partes deberían confirmar que son ciertas para evitar posibles quejas.

Si usted considera que el casero ha retenido la fianza injustamente, puede denunciarlo al PRTB. El PRTB ayuda a resolver disputas y desacuerdos entre caseros e inquilinos. (Ver más abajo)

## ¿Qué hago si tengo un conflicto con el casero?

El Comité de Alquileres de Viviendas Privadas (PRTB) ayuda a resolver disputas y desacuerdos que surjan entre caseros e inquilinos. Si es usted un inquilino de una vivienda privada de alquiler, puede recurrir al servicio de resolución de conflictos del PRTB.

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

Si usted cree que han violado sus derechos, consiga asesoramiento en:

Centro de Información al Ciudadano (busque el número en la guía telefónica local) o

- Threshold Organización Nacional de la Vivienda (Threshold National Housing Organisation) ([www.threshold.ie](http://www.threshold.ie)).

Si no es capaz de solucionar la disputa, puede que tenga que recurrir al PRTB y exponer allí el caso. Existen límites en algunas situaciones de alquiler en las que el PRTB no puede involucrarse. Entre dichas situaciones se incluyen las siguientes:

- Usted es inquilino de una vivienda que depende de la autoridad local.
- Usted vive con su casero bajo el “plan de alquiler de una habitación”.
- Usted vive con el esposo/esposa, padre/madre o hijo/hija del casero y no existe ningún contrato de arrendamiento.
- Usted está en una vivienda con un contrato de alquiler de vacaciones.

Para información más detallada sobre acuerdos de alquiler excluidos, ver sección 3 de la Ley o póngase en contacto con Threshold para obtener más información y saber si su situación está incluida.

---

### 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”).

