

Vivir en Suiza

Información sobre el alquiler de viviendas



Vivir en Suiza

Índice

Los protagonistas	5
¿Quién hace qué?	
Encontrar una vivienda	7
¿Dónde buscar?	
Alquilar una vivienda	9
Solicitud y concesión de vivienda	
Vivir	13
Convivencia y qué hacer en caso de daños	
Rescisión del contrato de alquiler y salida de la vivienda	17
¿Cómo proceder?	
En caso de dificultades	19
Información y asesoramiento	
Información útil	21
Consejos para la vida cotidiana	
Más información	22
Enlaces	



Información sobre el alquiler de viviendas

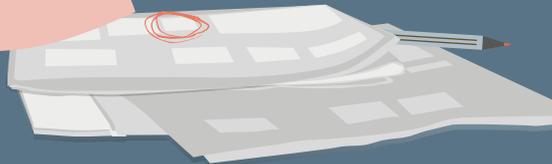
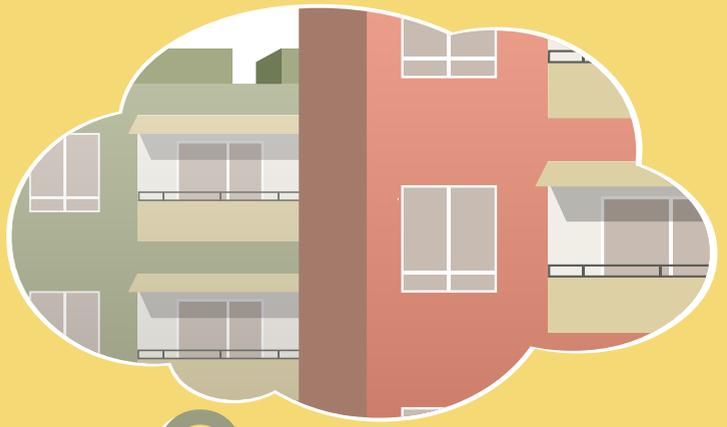
En Suiza, la mayoría de la gente vive en viviendas de alquiler. Dicho en cifras: casi el 60 % de la población vive de alquiler. Las condiciones de alquiler de una vivienda están reguladas por ley y en el contrato de arrendamiento. Sin embargo, las leyes y condiciones de los contratos no siempre son fáciles de entender. Este folleto informativo explica los puntos más importantes e indica quién puede ayudarle si tiene alguna duda. Otra fuente de información es el sitio web www.ch.ch (palabras clave: vivienda, alquiler).



Los protagonistas

- **El/la arrendador/a es la persona propietaria de la vivienda.** No vive en la vivienda, sino que deja que otros la utilicen a cambio de un dinero.
- **Los/las inquilinos/as** no compran una vivienda, sino que la alquilan y viven en ella durante un periodo determinado. Por ello pagan una cuota, es decir, el alquiler. Suele pagarse mensualmente y por adelantado.
- El/la arrendador/a puede pedir a una **empresa de gestión inmobiliaria** que se encargue de todo lo relacionado con los/las inquilinos/as. En este caso, la empresa de gestión inmobiliaria es el punto de contacto para los/las inquilinos/as.
- Sobre todo, en los edificios o bloques de viviendas más grandes también está la figura del **conserje**. Son responsables de las pequeñas reparaciones, de la seguridad y del mantenimiento del edificio. También responden a las preguntas que los/las inquilinos/as puedan tener.

En las zonas urbanas, en particular, hay pisos que pertenecen a **cooperativas de viviendas**. Para alquilar estas viviendas, normalmente hay que hacerse socio/a de estas cooperativas. La afiliación suele ir asociada a un desembolso económico. Los/las miembros de las cooperativas de viviendas tienen ciertas ventajas: pueden opinar y decidir sobre muchos asuntos relacionados con la vivienda y tienen derechos especiales. También tienen ciertas obligaciones.



Encontrar una vivienda

Encontrar vivienda puede ser difícil o fácil, según la ubicación y el presupuesto. «El precio del alquiler de una vivienda en una ciudad suele ser mucho más elevado que en las afueras o en el campo.» **Para conseguir que la búsqueda sea satisfactoria siempre hace falta un poco de paciencia. Los siguientes recursos o puntos de contacto le pueden ser de ayuda:**

- **Internet:** aquí encontrará varias plataformas de búsqueda en las que puede establecer una suscripción de búsqueda con los criterios deseados.
- **Periódicos locales, regionales y gratuitos:** también anuncian viviendas.
- **Empresas de gestión inmobiliaria y cooperativas de viviendas:** las cooperativas de viviendas tienen condiciones especiales y suelen tener una lista de espera más larga.

- **Las autoridades del municipio o ciudad, así como asociaciones y organizaciones:** si tiene un presupuesto muy ajustado o, en general, dificultades para encontrar una vivienda adecuada, también puede recurrir a estas organizaciones.





M. Lunn

.....

Alquilar una vivienda

Los/las interesados/as en una vivienda suelen rellenar un formulario de solicitud. Entre otras cosas, en él debe constar lo siguiente:

- Profesión/Actividad
- Ingresos mensuales
- Número de hijos/as
- Nacionalidad o tipo del permiso de residencia en Suiza
- Empleador/a

Si tiene mascotas, debe informarse con antelación de si el/la arrendador/a los admite.

Normalmente se requiere un extracto del registro de deudas (Betreibungsregisterauszug). Esto sirve como prueba de que el/la inquilino/a puede pagar las facturas y no tiene deudas. El extracto puede pedirse de dos maneras.

- **En línea:** Por ejemplo, en [Correros](#)
> Extracto del registro de deudas
- **En persona:** En el mostrador de la oficina de asistencia (Betreibungsamt) del cantón de residencia. Lista en www.ch.ch > Extracto del registro de deudas.

No se pueden cobrar tasas en relación con la búsqueda de viviendas, por ejemplo, para «reservar» una vivienda o por la retirada de la solicitud. **Esto también se aplica si la demanda de dicha tasa se especifica en el formulario de solicitud.**

Los/las arrendadores/as pueden decidir la composición de los/las inquilinos/as de sus inmuebles. Pueden, por tanto, elegir libremente entre los/las solicitantes a la hora de celebrar un contrato de alquiler. Sin embargo, debido al derecho constitucional a la igualdad de trato, no pueden aplicar ningún criterio de selección discriminatorio. No **obstante, las personas afectadas por cualquier discriminación tienen la posibilidad de recibir asesoramiento** en el marco de los programas de integración cantonales (kantonale Integrationsprogramme, KIP): www.kip-pic.ch/de

Firmar un contrato de alquiler

El contrato de alquiler se firma entre el/la arrendador y el/la inquilino/a. En la mayoría de los casos, un contrato de alquiler también incluye las condiciones generales y el reglamento de la casa. Al firmar el contrato, el/la inquilino/a se compromete a cumplirlo. Es importante entender bien todos los puntos del contrato y plantear las preguntas antes de firmar si algo no está claro. En muchos municipios existen puntos de ayuda que pueden ayudar a aclarar formulaciones difíciles (Schreibstube Bern, Fairwil Wil, etc., véase también el capítulo «En caso de dificultades»).

En algunos cantones, el/la arrendador/a debe adjuntar también un formulario en el que se informa al/a la inquilino/a de cómo puede defenderse contra un alquiler inicial excesivamente elevado.

www.bwo.admin.ch > Derecho de arrendamiento (Mietrecht) > Derecho de arrendamiento (Mietrecht) > desplácese hasta Documentos > Obligación de formulario (Formularpflicht) - en Documentos

Pagar una fianza

Toda persona que haya firmado un contrato de alquiler suele tener que pagar una cantidad fija como garantía. Esto se denomina depósito de garantía o, en algunas regiones, fianza. **Este importe asciende como máximo a tres meses de alquiler y se ingresa en una cuenta bancaria especial, la denominada cuenta de depósito de alquiler (Mietkautionskonto).** Esta cuenta está a nombre del/de la inquilino/a. La fianza sirve de garantía para el/la arrendador/a. Tras la salida de la vivienda, el/la inquilino/a recupera la fianza más intereses.

En el caso de las cooperativas de viviendas, los/las inquilinos/as no suelen pagar una fianza, sino que compran acciones de la cooperativa.

Entrada en la vivienda

El/la inquilino/a tiene derecho a mudarse a una vivienda limpia y utilizable. Antes de mudarse a la nueva vivienda, tiene lugar la entrega de las llaves de la vivienda. El/la arrendador/a y el/la inquilino/a inspeccionan conjuntamente el estado de la vivienda y hacen constar por escrito en un protocolo los posibles desperfectos. Esto también se

aplica a daños menores como un enchufe defectuoso o un espejo de baño dañado.

Importante: Si el/la inquilino/a se queda con objetos, como muebles, del/de la inquilino/a anterior, es posible que tenga que retirarlos o deshacerse de ellos por su cuenta cuando salga de la vivienda.

Pago del alquiler y gastos secundarios

En principio, el/la inquilino/a paga el alquiler cada mes por adelantado para el mes siguiente. Normalmente suele pagar también los costes secundarios adicionales. Aquí se incluyen los gastos de calefacción, agua caliente y televisión por cable. Aunque el/la arrendador/a puede cobrar los gastos secundarios de forma diferente.

Si se facturan «a cuenta», es decir, como anticipo, el/la arrendador/a debe presentar un extracto detallado al menos una vez al año. Es posible que el/la inquilino/a tenga que pagar una cantidad a mayores. Sin embargo, también puede recibir un reembolso. Siempre hay que comprobar cuidadosamente la factura de los gastos secundarios.

Si el/la arrendador/a desea aumentar el alquiler, debe hacerlo mediante un formulario oficial. Un aumento del alquiler puede producirse, por ejemplo, tras una reforma o si ha subido el tipo de interés de referencia de la hipoteca. Quien considere injustificado un aumento del alquiler dispone de 30 días para presentar una objeción por escrito ante la autoridad de conciliación (véase el apartado «En caso de dificultades»). La autoridad de conciliación es el punto de contacto para inquilinos/as y arrendadores/as en caso de litigios derivados de los contratos de alquiler.

Sin embargo, también hay motivos por los que el/la inquilino/a puede solicitar una reducción del alquiler. Este es el caso, por ejemplo, si el tipo de interés de referencia la hipoteca ha bajado. Otra razón son los trabajos de mantenimiento. Si, como consecuencia de ellos, el uso de la vivienda se ve restringido o no es posible en absoluto, puede solicitarse una reducción temporal del alquiler.

Se aplican normas especiales a las revisiones de alquiler en las viviendas construidas con ayudas públicas.



Vivir

Aunque un cierto desgaste es normal en una vivienda con el paso de los años, los/las inquilinos/as deben tratar siempre con cuidado el mobiliario, la vivienda y el edificio. Si tiene alguna duda sobre electrodomésticos y sistemas como lavadoras, secadoras, ventiladores, calefacción, etc., lo mejor es que se ponga en contacto directamente con el conserje o el/la arrendador/a.

Si quiere cambiar algo en la vivienda, primero necesita el consentimiento por escrito del/de la arrendador/a. Estos cambios pueden incluir pintar las paredes, cambiar la moqueta, instalar una lavadora, etc.

Si el/la inquilino/a se casa o se divorcia o si otras personas desean instalarse en la vivienda, hay que informar al/la arrendador/a.

Convivencia

Para asegurar una buena convivencia, es importante que las distintas partes del arrendamiento muestren consideración por los demás y acaten ciertas normas.

El descanso nocturno suele durar de las 22:00 h a las 7:00 h, y el del mediodía, de las 12:00 h a las 13.00 h. Durante estos periodos:

- El volumen de la TV y de los aparatos de música deben ajustarse a un volumen bajo, apropiado para interiores
- No se deben realizar actividades ruidosas

Hay que evitar el ruido los domingos y festivos. Las fiestas deben anunciarse a los vecinos con antelación. La entrada, la escalera, la lavandería, las plazas de aparcamiento, etc. están a disposición de todos los/las inquilinos/as. Es importante no desordenar estos espacios compartidos con objetos propios y mantenerlos limpios. Muchas casas tienen normas sobre quién puede usar la lavandería y cuándo. Esto se indica en el contrato de alquiler o en la propia zona de lavandería.

No se admiten mascotas, como perros o gatos, en todas las viviendas. **Quien quiera mudarse a una vivienda con una mascota o quiera tener una mascota en una vivienda debe aclarar con el/la arrendador/a si está permitido y en qué condiciones.**

A menudo está prohibido fumar en escaleras, ascensores o zonas comunes. También hay viviendas que solo se asignan a no fumadores.

Muchas de estas normas están recogidas en el reglamento del edificio. Si no pueden resolverse las disputas entre vecinos, por ejemplo, por ruidos o desórdenes, los/las inquilinos/as pueden ponerse en contacto con el conserje o el/la arrendador/a.

Cuando algo se rompe

Los/las inquilinos/as deben realizar y pagar ellos mismos las reparaciones pequeñas o limpiezas sencillas. Esto incluye reparaciones como cambiar el filtro de la campana extractora, sustituir una bandeja de horno o la manguera de la ducha.

En caso de daños importantes, hay que avisar inmediatamente al conserje o al/la arrendador/a. Si no hacen nada, el/la inquilino/a debe informar de los daños por escrito, preferiblemente por carta certificada.

Si es el propio inquilino/a quien ha causado los daños, deberá correr al menos con una parte de los gastos.

Si no es responsable de ello, el/la arrendador/a correrá con los gastos.





Rescisión del contrato de alquiler y salida de la vivienda

El contrato de alquiler puede ser rescindido tanto por el/la inquilino/a como por el/la arrendador/a. Las fechas y plazos que deben cumplirse se especifican en el contrato.

Si es el/la inquilino/a quien notifica la rescisión del contrato de alquiler, debe hacerlo por escrito, preferiblemente por carta certificada. En el caso de las parejas casadas, una rescisión del contrato solo es válida si ambos cónyuges han firmado la carta de rescisión.

Quien desee abandonar la vivienda fuera del plazo acordado, es decir, en un momento distinto al pactado en el contrato, puede proponer al/a la arrendador/a un/una nuevo/a inquilino/a que esté dispuesto/a a hacerse cargo del contrato de arrendamiento. El/la arrendador/a dispone de aproximadamente un mes para comprobar si los candidatos/as cumplen las condiciones para hacerse cargo del contrato. Si no es así, el/la inquilino/a debe pagar el alquiler hasta la fecha acordada en el contrato.

Si es el/la arrendador/a quien desea rescindir el contrato, debe utilizar un formulario oficial. En el caso de matrimonios, cada cónyuge recibe un formulario en un sobre distinto.

Quien reciba una la notificación de rescisión dispone de 30 días para presentar una objeción por escrito ante la autoridad de conciliación.

Salida de la vivienda

Al salir de la vivienda, el/la inquilino/a debe dejarla completamente limpia. En internet hay listas de comprobación para esta limpieza final. A veces hay que sustituir ciertas cosas. Si tiene alguna duda, lo mejor es que se ponga en contacto con el conserje o el/la arrendador/a con antelación.

En el momento de la entrega de las llaves de la vivienda, el/la arrendador/a y el/la inquilino/a comprueban conjuntamente el estado de la vivienda y hacen constar por escrito en un protocolo los posibles desperfectos. Esto también incluye los daños menores. En caso necesario, se acuerda conjuntamente quién correrá con los gastos de cada reparación. **Las asociaciones de inquilinos/as informan sobre los daños que deben cubrir los inquilinos/as.** Es importante que el/la inquilino/a entienda cada punto con precisión. Con su firma, confirma que está de acuerdo y, en su caso, que correrá con todos los gastos.



En caso de dificultades

Si las partes no pueden resolver un litigio por sí mismas, puede intervenir un tercero. Cada cantón dispone de una autoridad de conciliación a tal efecto. Esta autoridad media en los litigios entre inquilinos/as y arrendatarios/as. También ofrece información sobre cuestiones relacionadas con rescisiones de contratos, aumentos de alquiler, etc. Las consultas y negociaciones son gratuitas. La lista de autoridades de conciliación está disponible en la asociación de inquilinos/as www.mieterverband.ch

Las asociaciones de arrendadores/as e inquilinos/as también ofrecen información y consejos.
www.bwo.admin.ch

Si el/la inquilino/a tiene dificultades económicas, debe ponerse inmediatamente en contacto con el/la arrendador/a y con las autoridades sociales del municipio. Quien pague el alquiler con retraso o no lo pague en absoluto puede recibir una notificación de rescisión de contrato tras la concesión de un periodo de advertencia. Muchas cooperativas de viviendas tienen su propio centro de asesoramiento social para sus inquilinos/as.

También hay varios centros de asesoramiento públicos y privados o las llamadas «Schreibstuben» (salas de escritura) en toda Suiza. Por ejemplo, pueden ayudar a encontrar viviendas, escribir cartas si alguien necesita un traductor o si hay problemas entre vecinos.

Ejemplos

Wil: fairwil.ch

Berna: www.begh.ch > Servicios de escritura (Schreibdienste)

Zúrich: domicilwohnen.ch

Basilea: www.ig-wohnen.ch > Oferta (angebot) > Asignación viviendas (wohnvermittlung)

Lugano: www.lugano.ch/temi-servizi/sociale/prestazioni-sociali/servizio-accompagnamento-sociale

Lucerna: www.stadtluzern.ch/dienstleistungen/information/145 (información de prestación de servicios)

Cantón de Vaud: www.relais.ch



Información útil

- **Siempre deben conservarse todos los papeles, documentos y recibos relacionados con el arrendamiento.** Esto se aplica tanto a los documentos que el/la inquilino/a recibe del arrendador/a como a los que le envía. Se trata, por ejemplo, del contrato de alquiler, los papeles en caso de aumento o reducción del alquiler, el protocolo de entrada en la vivienda o las facturas de los gastos secundarios.
- La basura se recoge una o dos veces por semana en la mayoría de los municipios. También hay municipios donde las bolsas de basura se deben tirar en contenedores de recogida especialmente marcados. **Para la eliminación deben utilizarse bolsas de basura especiales de pago o sellos/pegatinas de basura, que normalmente pueden adquirirse en las tiendas de alimentos locales.** Los residuos de papel, vidrio, metal, basura orgánica o compost, botellas de PET, etc. se recogen por separado o se eliminan en puntos de recogida. Puede solicitar más información a su ayuntamiento.
- Una ventilación y calefacción correctas ahorran energía y costes adicionales. El conserje o el/la arrendador/a, así como el ayuntamiento o el cantón, pueden dar consejos al respecto.
- Los números para urgencias en Suiza son los siguientes:
117 Policía, 118 Bomberos, 144 Ambulancia.
- Se recomienda encarecidamente contratar un seguro de contenido y de responsabilidad civil. En algunos contratos de alquiler, la suscripción de este seguro es incluso una condición obligatoria. Estos seguros cubren determinados daños. Por ejemplo, si una bañera que ha rebosado daña el suelo o si hay una grieta en el lavabo.

Más información

www.ch.ch

www.bwo.admin.ch

www.bwo.admin.ch > Cómo vivimos (Wie wir wohnen) > Hoja informativa (Infoblatt) «Vivir en Suiza» (Wohnen in der Schweiz) > [Consejos y sugerencias](#)

www.edi.admin.ch > Unidad especializada de lucha contra el racismo (Fachstelle für Rassismusbekämpfung) > Derecho y asesoramiento (Recht und Beratung) > [Puntos de ayuda y asesoramiento \(Anlauf- und Beratungsstellen\)](#)

www.bwo.admin.ch > Mercado de vivienda BWO (Wohnungsmarkt) > Estudios y publicaciones (Studien und Publikationen) «Mercado de vivienda» (Wohnungsmarkt) > [Discriminación étnica en el mercado suizo de la vivienda \(Ethnische Diskriminierung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt\)](#)

Pie de imprenta

Editor

Oficina Federal de la Vivienda BWO
(Bundesamt für Wohnungswesen)

Maquetación/ilustraciones

[Les graphistes.ch](http://www.graphistes.ch)

Organizaciones asociadas

Asociación profesional de conserjes formados (Berufsverband ausgebildeter Hauswarte) www.bvah.ch

Eidgenössische Migrationskommission EKM
(Comisión federal de migración)
www.ekm.admin.ch

Fédération romande immobilière FRI
www.fri.ch

Hauseigentümerverband Schweiz
(Asociación suiza de propietarios de viviendas) (HEV Schweiz)
www.hev-schweiz.ch

Casafair www.casafair.ch

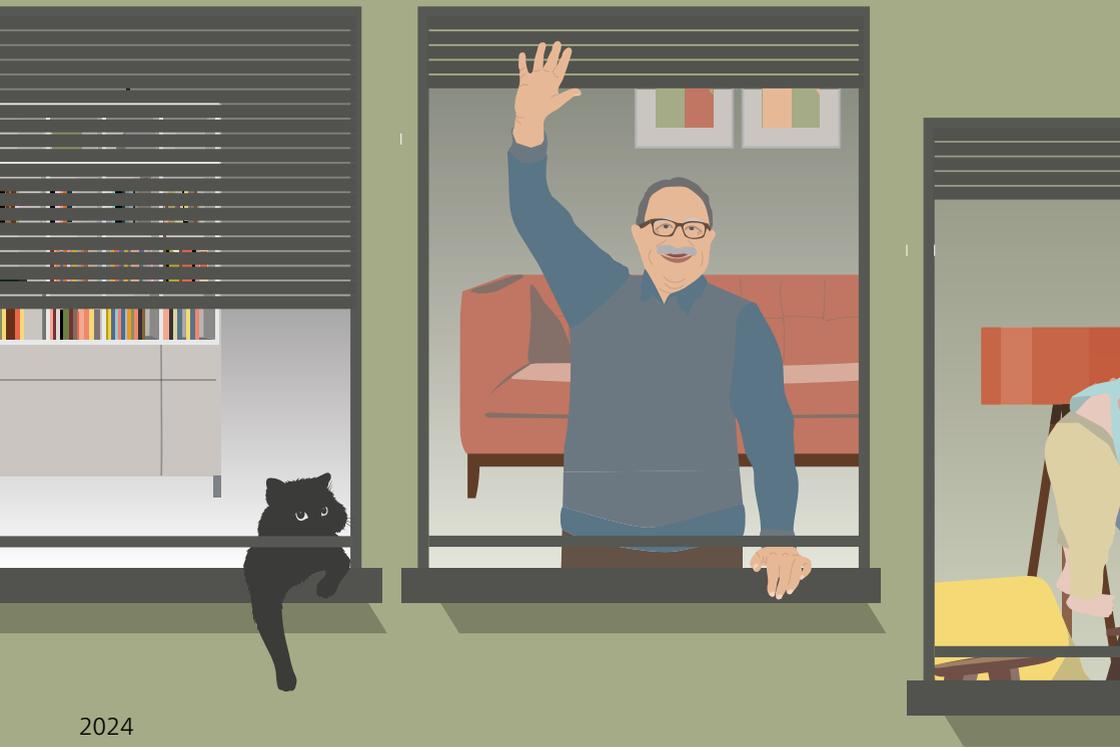
Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH (Asociación profesional suiza de conserjes) www.sfh.ch

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
(Asociación suiza de inquilinos/as)
www.mieterverband.ch

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz (Federación suiza de la propiedad inmobiliaria)
www.svit.ch

Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)
www.uspi-suisse.ch

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (Cooperativas suizas de vivienda, asociación de promotores de vivienda sin ánimo de lucro)
www.wbg-schweiz.ch



2024

Disponible en varios idiomas,
n.º art. 725.037.esp

Dirección de referencia y descargas en
www.bundespublikationen.admin.ch