



habitación privada
vecindad
vivienda digna
habitación social
agencia de vivienda social
garantía de alquiler
alquilar una vivienda



Vivienda



¿Cuáles son los tipos de vivienda?

Hay dos tipos de viviendas de alquiler: la vivienda privada y la vivienda social.

En la vivienda social, la **renta**  se basa en los medios de los inquilinos. La vivienda social está regida por las autoridades públicas. Las viviendas se asignan de acuerdo a criterios sociales y económicos. En general, los tiempos de espera son largos y hay una tramitación a seguir.

La mayoría de las viviendas en alquiler son habitaciones privadas, donde el propietario es libre de fijar la renta.

La mayoría de las veces, la primera casa que alquilamos al llegar a Bélgica es una vivienda privada.

¿Cuáles son los documentos importantes relacionados con la vivienda?

Un contrato escrito debe ser redactado y firmado por el propietario y el inquilino: **el contrato de arriendo**. Este contrato especifica el tiempo de éste, el costo del alquiler, las condiciones especiales... También debe incluir anexos legales.



Cuidado con los fraudes:

- Lea cuidadosamente el contrato, infórmese de lo que usted debe pagar o hacer. En caso de duda no firme nada y hágase aconsejar.

- Preste atención a las **cargas** . Compruebe si están o no incluidas en el precio del alquiler.
- Tenga cuidado con respecto a las condiciones establecidas para dar término al contrato.



Advertencia: el propietario debe **registrar el contrato de arriendo**. En caso de duda, puede hacer usted mismo este trámite. Déjese asesorar.



Le recomendamos que establezca un **inventario**  y observar y anotar todos los defectos allí constatados.

¿Cuáles son mis derechos como inquilino?

Vivir en una casa en perfectas condiciones, limpia y segura.

Una casa debe ser segura y cumplir con ciertos requisitos en términos de confort. La ley define reglas específicas, en principios de seguridad, de higiene, de equipamiento mínimo y de prevención de incendios.



Estas reglas no siempre son respetadas por los propietarios. En tal caso, se arriesgan a multas. Para ello, debe presentar una queja.

El propietario no puede decidir por sí solo de desalojar a un inquilino. En caso de desacuerdo, sólo el juez de paz puede ordenar un desalojo.

En algunos casos, el propietario puede anular el contrato si, él mismo o un miembro de su familia quisiera vivir en la habitación. No obstante, él debe respetar los plazos reglamentarios.

Derecho a la vida privada: el propietario no puede entrar en la vivienda sin el consentimiento del inquilino.

¿Cuáles son mis obligaciones como inquilino?

Pagar el alquiler y las cargas comunes en los plazos estipulados. El precio del alquiler se fija en el contrato por toda su duración. El propietario, sin embargo, tiene derecho a aumentarlo una vez al año de acuerdo a la **inflación** 📖 (index).



No dude en comprobar que el nuevo monto cumple con la ley.

Depositar la garantía de alquiler 📖 **si el propietario lo requiere.**

Al arrendar una casa, el propietario puede pedirle un depósito de garantía. Este importe no podrá ser superior a dos meses de alquiler (3 meses si el pago se extiende). La garantía de alquiler se deposita, normalmente, en una **cuenta bloqueada** 📖.



Evite pagar el depósito de garantía en efectivo.





Mantenga su vivienda en buen estado, es decir, un cuidado regular para evitar daños a la propiedad y mantenerla en su estado original.

El inquilino debe conservar en buen estado las partes privadas de la vivienda (la caldera, destapar el fregadero, proteger las tuberías contra las heladas,...) y reparar los daños causados por él mismo (vidrios rotos, agujeros en las paredes, fregaderos sin sellar...).

Informar inmediatamente al propietario cuando hay problemas en la vivienda (por correo certificado).

 **Importante.** El propietario es responsable de los trabajos que resulten del desgaste normal (por ejemplo tapizar después de 9 años), del deterioro (por ejemplo, sustituir una caldera vieja). El propietario debe hacer las reparaciones importantes (una escalera inestable, instalación eléctrica defectuosa o peligrosa...), salvo que dichos daños se deban a la falta de mantenimiento por parte del inquilino.

 Si el propietario se niega a hacer el trabajo, asegúrese de comunicarle por escrito (por correo certificado) y de manera clara la situación.

Notificar al propietario si desea salir de la propiedad (“aviso por escrito”).

La forma y el momento para salir de una vivienda dependen del tipo de contrato que firmó con el propietario.

Infórmese sobre este tema y sepa que, por lo general, un contrato a largo plazo (nueve años) es el que mejor protege al inquilino. A menudo es necesario avisar por escrito al menos tres meses antes del vencimiento del contrato (previo aviso).

No realice ninguna transformación o trabajo sin permiso del propietario.

Mantenga el rellano (y la acera si usted vive en la planta baja) y respete las reglas en materia de residuos (clasificación y procedimientos para su eliminación).

Advertencia: botar trastos en cualquier lugar es ilegal y está pro-hi-bi-do por la ley, está prohibido tirar basura en la calle, en los parques, campos, aunque ya otros residuos estén presentes. Las multas son caras.

→ Para saber más sobre las reglas relativas a las basuras

- En Bruselas:
www.bruxelles-proprete.be
- En Valonia: la mayoría de los municipios distribuyen calendarios de recogida de residuos y folletos de información. Póngase en contacto con su municipio.

→ Más información sobre el alquiler: Guía para una buena relación entre el propietario y el inquilino. Bajar en el sitio de <http://conseilsuperieurlogement.be>

¿Qué hacer en caso de conflicto entre el propietario y el inquilino?

En caso de problemas, trate siempre de solucionarlos primero directamente con el propietario. Confirme el contenido del acuerdo o desacuerdo en una carta certificada.

En caso de desacuerdo grave, es el juez de paz quién puede resolver el conflicto mediante una sentencia. **Usted puede tomar el consejo de un abogado (vea “información-consejos”, “ayuda jurídica”).**



¿Cómo encontrar una habitación para alquilar?

Para encontrar un espacio privado para alquilar, consulte periódicos como los Vlan, revistas inmobiliarias gratuitas y sitios web (www.immoweb.be y www.vlan.be). Por ejemplo: dé un paseo: hay carteles “se alquila” (“à louer”) en las habitaciones propuestas.





Usted puede inscribirse gratuitamente en una o varias agencias de vivienda privadas o sociales.

➔ Para encontrar la sociedad de vivienda social más cercana, consulte con su municipio. Asociaciones o CPAS pueden acompañarle. También puede ponerse en contacto con:

- En Bruselas: la Sociedad de la Vivienda de la Región de Bruselas-Capital www.slr.b.be
- En Valonia: Sociedad valona de alquiler: www.swl.be

¿Dónde puedo encontrar asesoramiento?

Existen asociaciones de defensa de los derechos de los inquilinos que pueden acompañarle y aconsejarle. Muchas ciudades y pueblos tienen también un servicio de información y asesoramiento sobre viviendas.

➔ Para más información, puede ponerse en contacto con su autoridad local. (Municipio)



Vea el Glosario en la página 67