

Alquilar una vivienda



Funded through ELA Translation Facility for Information



ombudsman
Public Defender of Rights



ombudsman for children
Defender of Children's Rights

A continuación podrás familiarizarte con las normas básicas a la hora de alquilar una vivienda, la revisión de la mensualidad del alquiler, la rescisión del contrato y la subrogación en el mismo. Te explicaremos cómo defenderte y quién puede ayudarte a hacerlo.

En adelante se hará referencia a las disposiciones del Código Civil de la República Checa (Ley n.º 89/2012) en la materia. Su versión actualizada puede consultarse, por ejemplo, en el sitio web [Las leyes explicadas a los ciudadanos](#).

Podrá encontrar los folletos del Defensor del Pueblo [www.ochrance.cz](#) en la sección [No sé cómo afrontar mi situación vital](#).



¿El contrato de alquiler de vivienda debe formalizarse por escrito? [Artículo 2237]

Sí Ahora bien, si el acuerdo se hizo de forma verbal, **el arrendador no podrá impugnar la validez** del contrato por no haberse formalizado por escrito. La nulidad puede ser invocada por los arrendatarios, pero únicamente antes de su mudanza.



¿Debe estar autorizado para uso residencial el espacio alquilado? [Artículo 2236]

No es necesario. El arrendador también puede acordar con el arrendatario el alquiler de un espacio distinto al de la vivienda. Dicho espacio estará sujeto a las normas de alquiler de vivienda. El arrendador no puede cuestionar la validez del contrato. Si el espacio no reuniera las condiciones legales para ser habitado, el arrendatario podría resolver el contrato de inmediato conforme al art. 2232.



¿Puede un familiar o amigo mudarse conmigo? [Artículo 2272]

Sin el consentimiento del arrendador, las denominadas **personas cercanas** (parientes en línea directa, un hermano, cónyuge o pareja registrada y también personas con una relación similar cuyo perjuicio sentiría como propio; art. 22) pueden mudarse con usted. Respecto a **terceras personas**, el arrendador puede establecer en el contrato de alquiler que su incorporación a la vivienda quede sujeta a su **autorización**.

No obstante, el arrendador puede exigir que el número de ocupantes sea acorde con el **tamaño de la vivienda** y no impida su uso adecuado ni la convivencia en condiciones higiénicas adecuadas. De lo contrario, **podrá prohibir la incorporación de otro miembro al hogar**.



¿Puede el arrendatario dar por terminado el contrato de alquiler?

Sí. Podrá rescindir **un contrato de alquiler por tiempo indefinido** por cualquier motivo, incluso sin indicar motivo alguno [art. 2231].

El arrendatario puede resolver un contrato de alquiler de **duración determinada** si las circunstancias en que lo suscribió cambian de tal manera que no resulte razonable exigirle que continúe con el arrendamiento [art. 2287].

El plazo de preaviso en ambos casos es de tres meses y comienza a contarse desde el primer día del mes natural siguiente a la notificación de la rescisión.

Además, el arrendatario puede solicitar la **rescisión inmediata** (sin plazo de preaviso) si el arrendador incumple gravemente sus obligaciones o si la vivienda se vuelve inhabitable [arts. 2266, 2268, 2227 y 2232].



¿Cuándo y cómo puede el arrendador rescindir el contrato de alquiler? [Artículo 2288]

El **arrendador** podrá rescindir el contrato de alquiler por **un período determinado o indefinido con un preaviso de tres meses** siempre que:

- el arrendatario **incumpla gravemente las obligaciones que le corresponden** en virtud del contrato de alquiler;
- el arrendatario **haya sido condenado por un delito doloso** cometido contra el arrendador, un miembro de su hogar o la persona que reside en la casa, o contra cualquier otro bien que se encuentre en ella;
- la vivienda deba desocuparse porque, por razón de interés público, se le dé al inmueble un uso que impida seguir habitándola, o bien **ya no sea posible utilizar el apartamento**; o
- exista **otra razón igualmente imperiosa** que obligue a poner fin al contrato de alquiler.

El arrendador podrá rescindir el contrato de alquiler **por tiempo indefinido** mediante **un preaviso de tres meses**, siempre que:

- **la vivienda vaya a ser utilizada por él mismo o por su cónyuge**, cuando este haya presentado demanda de divorcio con intención de abandonar el domicilio familiar, o cuando el matrimonio ya se haya disuelto;
- el arrendador necesite la vivienda para un **familiar** suyo o de su cónyuge, ya sea en línea directa o colateral de segundo grado (hermano o hermana).

La notificación debe **hacerse por escrito y la otra parte debe confirmar su recepción**. El plazo de preaviso empieza a contar desde el primer día del mes natural siguiente a la recepción de la notificación.

La notificación debe incluir el **motivo**, ya que de lo contrario se considerará inválida o nula de pleno derecho.

El arrendador debe informar al arrendatario **de su derecho a oponerse** a la notificación y, en particular, de su **derecho a solicitar al tribunal que revise la validez de la notificación** en un plazo de dos meses a partir de que esta se comunique. De lo contrario, la notificación se considerará **sin validez**.



¿Puede el arrendador rescindir el contrato de forma inmediata? [Artículo 2291]

El arrendador puede **rescindir el contrato sin previo aviso** y exigir al arrendatario que **desocupe la vivienda** en el plazo máximo de un mes desde la notificación, si este incumple gravemente sus obligaciones (por ejemplo, no pagar el alquiler durante tres meses, causar daños a la vivienda o al edificio, etc.). Antes, sin embargo, **debe requerir al arrendatario** para que cese en su conducta o subsane la situación ilegal.

Si la rescisión **no va precedida de una notificación o no indica la causa** en que se fundamenta, **carecerá de validez** y se considerará como si nunca se hubiera producido (será nula de pleno derecho).



¿Puedo o debo oponerme a la rescisión del contrato? [Artículo 2290]

Sí, en el **plazo de dos meses** a partir de la notificación de la rescisión, **se puede solicitar al tribunal que examine si dicha rescisión está justificada**. El tribunal debe recibir la demanda dentro de plazo, no basta con enviarla.

Si **no presentas la demanda**, no podrás cuestionar posteriormente la **existencia de la causa alegada para la rescisión**, que se considerará válida. Así que no esperes a que el arrendador presente una demanda de desahucio porque será demasiado tarde.

No obstante, no será necesario presentar la demanda dentro de ese plazo si la rescisión es nula o inexistente (por no haberse formalizado por escrito, no indicar la causa de la rescisión o no contener la información sobre la posibilidad de interponer demanda). Estos defectos serán apreciados por el tribunal incluso en el procedimiento de desahucio que el arrendador deberá interponer si el arrendatario no desocupa la vivienda.



¿Debo seguir pagando el alquiler mientras dura el procedimiento judicial sobre la improcedencia de la rescisión?

Sí. Y también deberás cumplir las demás obligaciones derivadas del contrato de alquiler (como pagar las provisiones de los suministros, etc.).



¿Cómo se determina el importe del alquiler? ¿Puede el arrendador aumentar el alquiler? [Conforme al art. 2246]

La renta se pacta entre el arrendador y el arrendatario. También pueden acordar su incremento anual.

Si **no se ha pactado** ni se ha excluido expresamente esa posibilidad, el **arrendador podrá proponer un incremento** hasta alcanzar el importe del alquiler comparable habitual en la zona. Solo podrá hacerlo una vez transcurridos 12 meses desde la última subida y siempre que el incremento acumulado en un periodo de tres años no supere el 20 %.

Si el arrendatario acepta la subida, deberá comunicarlo por escrito al arrendador en un plazo de dos meses y comenzará a pagar el nuevo alquiler a partir del tercer mes natural siguiente a la recepción de la propuesta.

Si el arrendatario **no manifiesta su conformidad** en el plazo de dos meses, el arrendador podrá interponer, dentro de los tres meses siguientes, una **demandante ante el tribunal para que fije el**

alquiler en el importe habitual en ese lugar y momento, con efecto desde la fecha de presentación de la demanda.

¿Puede el arrendador aumentar el alquiler después de hacer reformas en el edificio? [Artículo 2250]

Si las obras mejoran las condiciones de la vivienda, podrá aumentar el alquiler en un **10 % anual de los gastos justificados**, siempre que **cuente con el acuerdo** de al menos dos tercios de los arrendatarios.

Si no existe acuerdo, se podrá aumentar el alquiler **un 3,5 % de los costes justificados anuales**.

Pago la provisión de los suministros, ¿puedo consultar las facturas?

El arrendatario debe pagar las provisiones por los servicios vinculados a la vivienda, salvo que acuerde otra cosa con el arrendador. Por ejemplo, mediante el **pago de una cantidad fija** por los servicios, que no estará sujeta a liquidación posterior.

En caso contrario, el arrendador deberá **liquidar las provisiones en un plazo de cuatro meses** tras el cierre del período de facturación y, si el arrendatario así lo solicita, **en un plazo de cinco meses deberá permitirle consultar la documentación justificativa** de los gastos de los servicios y obtener copias de los documentos. El saldo pendiente, ya sea a favor o en contra, deberá abonarse conforme a lo pactado y, en todo caso, en un plazo máximo de cuatro meses desde la notificación de la liquidación.

Para más detalles, consulte el folleto [Contabilidad de costes](#).

¿Qué es una fianza? ¿Cuál es su importe? ¿Cómo se devuelve? [Artículo 2254]

Al firmar el contrato de alquiler puede pactarse que el arrendatario entregue al arrendador **una fianza en garantía del pago** del alquiler y del cumplimiento de las demás obligaciones. No podrá superar **el triple del alquiler mensual**.

Al término del alquiler, el arrendador **devolverá la fianza** al arrendatario, descontando de esta cualquier posible deuda. El arrendatario tendrá derecho a percibir **intereses** por la fianza desde el momento en que la entregue, al menos en el importe fijado por el tipo legal. La ley, sin embargo, no establece el tipo aplicable. Aunque pueden tomarse como referencia las estadísticas del Banco Nacional Checo sobre los tipos de interés de los préstamos bancarios concedidos a los hogares, lo más recomendable es pactar un interés anual fijo. No es posible excluir por acuerdo el derecho del arrendatario a percibir intereses ni pactar un interés meramente simbólico o insignificante.

¿Puede un arrendatario subarrendar un apartamento? [Artículos 2274 a 2278]

Si el arrendatario **sigue habiendo** la vivienda, puede subarrendar **parte de la vivienda** incluso **sin el consentimiento del arrendador**. El arrendatario debe comunicar al arrendador cualquier incremento en el número de ocupantes de la vivienda.

Si el arrendatario **no vive en el piso** o desea subarrendar **todo el apartamento**, necesita el **consentimiento por escrito** del arrendador.

El arrendador no tendrá ninguna relación jurídica con el subarrendatario. El subarriendo se dará por terminado una vez finalice el contrato principal de alquiler.



Ausencia prolongada del arrendatario de la vivienda [Artículo 2269].

Si el arrendatario sabe que va a ausentarse de la vivienda durante **más de dos meses** y, además, que existirán dificultades para **acceder a ella**, deberá comunicarlo con antelación al arrendador e indicar qué persona podrá facilitar el acceso a la vivienda en caso de ser necesario. Si no lo hace, el arrendador podrá abrir la vivienda en casos de estricta necesidad.



¿Fallecimiento del arrendatario: se transmite el alquiler? [Artículos 2279 a 2284]

Cuando fallece un arrendatario, **el alquiler se transmite** a quienes vivían con él en el mismo hogar, a menos que tengan piso propio. El alquiler solo podrá transmitirse a personas distintas del cónyuge, pareja registrada, padres, hermanos, yerno, nuera, hijos o nietos si el arrendador ha dado su consentimiento expreso.

Este tipo de alquiler **finaliza a más tardar dos años después de la transición**, excepto en el caso de los arrendatarios mayores de 70 años. En el caso de arrendatarios menores de 18 años en el momento de la subrogación, el contrato de alquiler finalizará el día en que cumplan veinte años, salvo que acuerden otra cosa con el arrendador.

La persona que se subrogue en el contrato podrá poner fin al **alquiler** de forma inmediata, siempre que lo comunique por escrito al arrendador **en el plazo máximo de un mes desde el fallecimiento del arrendatario**.



¿Puedo recibir prestaciones para pagar la vivienda?

Sí. Para más información, consulta los folletos [Subsidio de vivienda](#) y [Complemento de vivienda](#).



¿Puede el Defensor del Pueblo ayudarme con problemas con el alquiler?

No, a menos que se trate de un caso de discriminación. No tiene capacidad de intervenir, ni siquiera en los casos en que la vivienda sea de titularidad pública. Estos litigios de derecho privado son competencia exclusiva de los tribunales.

Para más información, consulta los folletos [Defensor del Pueblo](#), [Municipios](#), [Tribunales](#) y [Discriminación](#).



Entonces, ¿quién puede ayudarme?

Si no puedes llegar a un acuerdo, tendrás que **acudir a los tribunales**. El asesoramiento jurídico, y en su caso la representación ante los tribunales, corresponde a un **abogado**. También puedes obtener información básica en los **centros de orientación ciudadana** o en los **centros de asesoramiento de la Asociación de arrendatarios de la República Checa** regionales. Para más información, consulta los folletos [Asistencia jurídica](#) y [Orientación ciudadana](#).