

Alquilar un alojamiento en la universidad: guía para estudiantes



Acerca de esta guía

Consulta esta guía para conocer tus derechos y obligaciones y para que el proceso de alquilar una vivienda durante tus estudios te resulte lo más fácil posible.

1. ¿Qué es el Residential Tenancies Board (RTB)?

El RTB es un organismo público independiente que regula el sector del alquiler en Irlanda y trabaja para garantizar un sistema de alquiler justo para todos:

- informando a propietarios e inquilinos sobre sus derechos y obligaciones
- haciendo que los propietarios registren los contratos de alquiler y cumplan con la legislación en materia de alquileres.
- ayudando a resolver disputas sobre alquileres
- proporcionando datos fiables para configurar la política de alquileres.

2. Antes de empezar: conoce los tipos de contratos de alquiler

Alojamiento específico para estudiantes (SSA, por sus siglas en inglés): vivienda utilizada con el único fin de ofrecer alojamiento a estudiantes durante el curso académico. Incluye el alojamiento SSA proporcionado por colegios universitarios, universidades y empresas privadas.

Los contratos de alquiler y las licencias SSA son competencia del RTB. En el caso de alojamiento para estudiantes en el campus con instalaciones compartidas, debe registrarse cada licencia individual.

Arrendamiento residencial privado: se trata de un acuerdo o contrato de arrendamiento entre un arrendador (que puede ser una persona física, una empresa o un fideicomisario) y un inquilino. El inquilino adquiere el derecho a vivir en el inmueble a cambio del pago de una renta.

Alojamiento para estudiantes tipo «Digs» o «Rent a Room»: consiste en alquilar una habitación en la vivienda de tu casero. Esto se denomina acuerdo de licencia y queda fuera del ámbito de competencia del RTB, lo que significa que no es necesario su registro y que no están cubiertos por el servicio de resolución de disputas del RTB.

Arrendamientos a corto plazo: tampoco son competencia del RTB.

Sin embargo, ten en cuenta que el hecho de que algo se denomine «acuerdo de licencia» no significa que lo sea.

3. Buscar alojamiento

- **Visita el inmueble primero.** Nunca pagues ni firmes nada sin haber visto antes el inmueble.
- **Comprueba que el inmueble** reúne las condiciones mínimas: agua caliente y fría, calefacción y electrodomésticos seguros.
- **Ten cuidado con las estafas** y nunca entregues dinero sin haber visto antes el inmueble.

4. Una vez hayas encontrado alojamiento

- **Consulta nuestra Lista de verificación para empezar a vivir de alquiler** para preparar bien tu alquiler y evitar problemas más adelante.
- **Firma un contrato de alquiler por escrito:** consulta nuestro contrato de alquiler modelo (no aplicable a alquileres SSA).

- **Paga una fianza y solicita un recibo;** evita pagar en efectivo en la medida de lo posible.
- **Comprueba que el arrendador haya registrado el contrato de alquiler;** puedes realizar una búsqueda en el registro público del RTB o en el registro SSA del RTB.
- **Realiza un informe de inventario** con fotos fechadas de los enseres que hay en el inmueble y de su estado.

5. Normas específicas para SSA

- No pueden pedirte que pagues más de 1 mes de alquiler por adelantado para garantizar el alquiler (a menos que pagues las tasas de matrícula al mismo proveedor y tu casero esté conforme). Esto es adicional al importe de la fianza.
- La duración de tu contrato de alquiler o licencia no debe superar las 41 semanas, a menos que solicites una duración mayor.
- Puedes rescindir los contratos de alquiler SSA por cualquier motivo entre el 1 de mayo y el 1 de octubre con un preaviso de 28 días. Fuera de ese periodo se aplicarán las normas existentes sobre la resolución de contratos de alquiler de duración determinada.

6. Vivir en un alojamiento de alquiler

Tienes derechos y obligaciones por ley.

Tienes derecho a:

- Una vivienda segura con los servicios básicos y electrodomésticos en buen estado de funcionamiento
- Una ocupación pacífica y en exclusividad, lo que significa que el propietario debe pedirte permiso para entrar, excepto en casos de emergencia.
- Información sobre cómo se fijó la renta
- El debido preaviso en el caso de la terminación del contrato de alquiler

Tienes la obligación de:

- Pagar el alquiler puntualmente
- Mantener el inmueble en buen estado e informar cuando se requieran reparaciones
- Permitir el acceso razonable al inmueble previo aviso
- No ceder ni subarrendar el inmueble sin permiso. Los alquileres de SSA no permiten el subarriendo.
- No consentir ni participar en comportamientos antisociales

Otros consejos para evitar problemas:

- Si pagas el alquiler en efectivo, solicita un mensaje de confirmación.
- Comprueba las normas de la casa sobre fumadores, aparcamiento de bicicletas o gestión de las basuras.
- Averigua a quién le corresponde el pago de las facturas de suministros
- Guarda siempre copias de la correspondencia que mantengas con tu casero.

7. Terminación del contrato de alquiler

Los propietarios y los inquilinos deben notificar por escrito la resolución de un contrato de alquiler.

Entra en rtb.ie para obtener información sobre los plazos de preaviso correctos y sobre cómo dar el preaviso correctamente.

Proteger tu fianza

Los propietarios solo pueden realizar deducciones de tu fianza en caso de impagos de alquiler, daños que excedan del desgaste normal, facturas de suministros impagadas o preaviso sin la antelación suficiente.

Deberían devolverte el importe íntegro de la fianza o el saldo restante poco después de abandonar la vivienda.

8. Si surgen problemas

Resolución de disputas

Prueba a hablar primero con tu casero.

Si no se resuelve, ponte en contacto con RTB para la resolución de disputas.

Denunciar a un arrendador por incumplimiento de las normas

Puedes denunciar a un arrendador ante el RTB por:

- No registrar el contrato de alquiler.
- Incumplir la ley de arrendamientos.



¿Necesitas más ayuda?

Tanto si es la primera vez que alquilas como si renuevas tu contrato, RTB está aquí para ayudar a los estudiantes a alquilar de forma segura y con confianza.

Entra en rtb.ie para consultar información detallada sobre todo los temas tratados en esta guía y para acceder a listas de comprobación, modelos de cartas y vídeos explicativos.



Bord um Thionóntachtaí Cónaithe
Residential Tenancies Board

