

スペイン語版

ちんたいじゅうたく か かた す  
賃貸住宅の借り方・住むときのルール

# Guía para alquiler de vivienda y reglas para vivir en Japón



Tierra de Colores

さいくに  
彩の国

Prefectura de Saitama

さいたまけん  
埼玉県

# INTRODUCCIÓN

Esta guía tiene como objetivo principal informar a todos los extranjeros que residen en la Prefectura sobre la mejor manera de alquilar una vivienda, sea ésta pública o privada.

En la mayoría de los casos, los extranjeros no tienen conocimiento de las reglas y normas que hay que tener en cuenta para poder alquilar una vivienda, las cuales muchas veces les trae como consecuencia problemas con el dueño o los vecinos.

Por ende deseamos que esta guía sea de gran ayuda y pueda resolver de una manera sencilla las diversas dudas que ustedes tengan sobre las reglas de vivienda en Japón.

## CONTENIDO

<b>I. ALQUILER DE VIVIENDA EN JAPÓN .....</b>	<b>1</b>
(1) Visión general del alquiler de vivienda	
(2) Antes de alquilar una vivienda	
(3) Tipos de contratos de alquiler	
(4) Dinero para alquilar una vivienda	
(5) Cláusulas del contrato	
<b>II. PROCEDIMIENTOS A SEGUIR CUANDO SE ALQUILA UNA VIVIENDA .....</b>	<b>4</b>
<b>III. ENCONTRAR UN AGENTE DE BIENES RAÍCES QUE LE AYUDE A ENCONTRAR UNA VIVIENDA .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. CONSULTAS SOBRE CONTRATOS DE ALQUILER .....</b>	<b>5</b>
<b>V. TRAMITES PARA LA MUDANZA .....</b>	<b>6</b>
<b>VI. REGLAS SOBRE LA VIVIENDA .....</b>	<b>7</b>
(1) Forma de recolectar la basura	
(2) Uso de la cocina	
(3) Advertencia sobre los ruidos	
(4) Formas de usar el ofuro y el baño	
(5) Lugares de uso común	
(6) Sobre el parqueo de autos y bicicletas	
<b>VII. SOBRE LAS REUNIONES DE LA VECINDAD .....</b>	<b>8</b>

# I ALQUILER DE VIVIENDA EN JAPÓN

Sobre el alquiler y el pago de la vivienda.

Cuando un extranjero desee rentar una vivienda, se recomienda consultar con un agente de bienes raíces (*fudosan torihiki gyosha*) en el área donde desea residir. Existen muchos procedimientos involucrados en la renta de un inmueble en Japón. Conocer dichos procedimientos y a su vez las costumbres japonesas es de suma importancia para que su mudanza se lleve a cabo sin ninguna dificultad.

## (1) Visión general del alquiler de vivienda

<p><b>Renta y tarifa de administración</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La renta se paga mensualmente y por adelantado.</li> <li>2. Es necesario pagar una tarifa por áreas y servicios utilizados por todos los inquilinos, como servicio de limpieza, luces comunes, etc. A esto le llaman tarifa de administración y se añade a la renta mensual.</li> </ol>
<p><b>Tamaño y composición de la vivienda</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El tamaño de la vivienda se indica como el área total incluyendo el baño, cocina, etc. Se indica en metros cuadrados [○○m<sup>2</sup>].</li> <li>2. El tamaño de cada cuarto se indica por el número de tatamis. Un tatami mide aproximadamente 1,6m<sup>2</sup>.</li> <li>3. Los cuartos pueden ser de estilo japonés (con tatami) u occidental (con piso de madera). También es muy común que se describan las características de la vivienda con la siguiente terminología: DK (comedor+cocina) o LDK (living+comedor+cocina).</li> <li>4. La superficie de los terrenos y las viviendas se expresan en una unidad que se denomina "tsubo". Un tsubo mide aproximadamente 3,3 metros cuadrados.</li> </ol>
<p><b>Instalaciones</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las viviendas en alquiler cuentan con instalaciones eléctricas, de agua y gas, pero depende del residente seguir los procedimientos necesarios para empezar a utilizar estos servicios.</li> <li>2. Normalmente los inmuebles no se encuentran amueblados.</li> </ol>
<p><b>Acceso</b></p>	<p>La facilidad de acceso está indicada por la distancia entre la estación y el inmueble (caminando desde la estación más cercana se tarda ○○ minutos).</p>

## (2) Antes de alquilar una vivienda

Para alquilar una vivienda o un apartamento deben de tener en cuenta lo siguiente.

Un contrato de arrendamiento (*chintai keiyaku*) especifica los derechos y obligaciones de ambas partes, tanto del dueño del inmueble como del inquilino.

Al firmar dicho contrato significa que usted está de acuerdo con lo que está escrito y lo obliga a cumplir con los términos indicados en éste. Por lo tanto, es importante que usted comprenda por completo el contenido de dicho contrato.

Al firmar el contrato, usted deberá de presentar una copia del Certificado de Residencia (*juminhyo*), Tarjeta de Residencia, un comprobante de ingresos, su certificado de registro de sello y por lo general se necesita de un fiador.

## (3) Tipos de contratos de alquiler

<b>Contrato de alquiler normal</b>	Cuando termina el período de contrato, como regla, el mismo contrato se renueva (continúa). Cuando el contrato se renueva puede ser necesario que usted pague una tarifa de renovación de contrato y otras tarifas.
<b>Contrato de alquiler de plazo fijo</b>	Cuando termina el período de contrato, el mismo contrato no se renueva. Usted puede firmar un nuevo contrato para alquilar la misma vivienda. Cuando usted firma un nuevo contrato tendrá que pagar una comisión al agente de bienes raíces y otras tarifas.

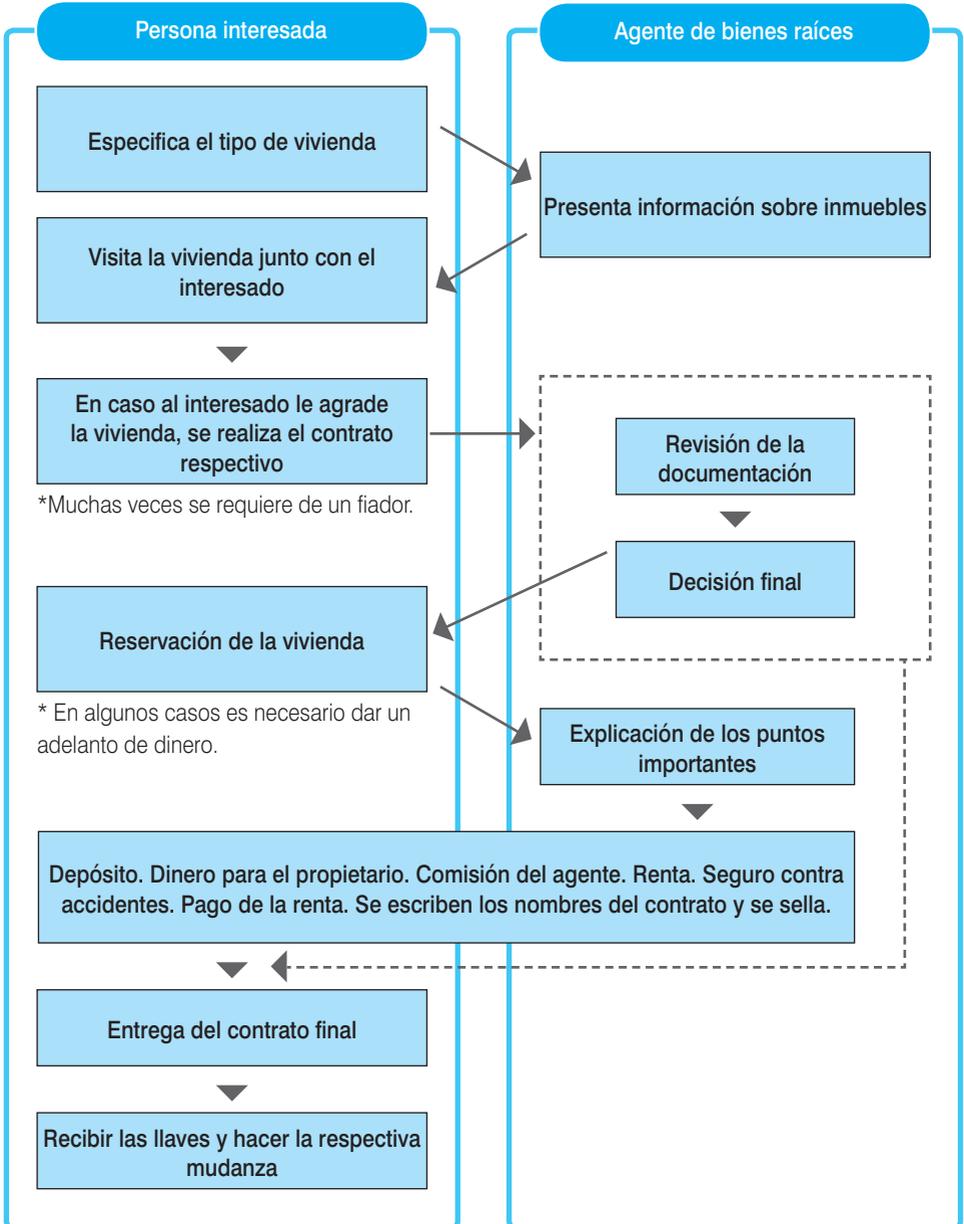
## (4) Dinero para alquilar una vivienda

<b>Renta</b>	La renta se paga por adelantado. Por ende cuando rente alguna vivienda deberá pagar dos meses, el presente y el próximo. Generalmente los pagos se realizan por medio de una transferencia bancaria.
<b>Depósito</b>	Al firmar el contrato se le entrega al dueño un depósito de 1 a 3 meses de renta. Este dinero se utilizará para reparar la propiedad o pagar alguna renta faltante. De no utilizarse este dinero, le será devuelto cuando se mude del departamento.
<b>Dinero para el propietario</b>	Generalmente se le paga 1 ó 2 meses de renta al propietario como una especie de agradecimiento. Este dinero no es devuelto en ningún momento.
<b>Comisión del agente</b>	Se le paga una comisión al agente de bienes raíces. Se tiene por regla dividir el equivalente a un mes de renta por la mitad entre el propietario y el inquilino, pero se puede cambiar la proporción de carga por acuerdo mutuo.

**(5) Cláusulas del contrato**

<b>Fiador</b>	Por lo general se requiere un fiador para concluir el contrato. En caso de no tener un fiador, hay posibilidad de que se pueda utilizar la compañía de fianza. Consulte con el agente de bienes raíces.
<b>Pago de la renta</b>	La renta se paga por adelantado y debe pagarse en la fecha fijada en el contrato.
<b>Ocupantes</b>	No puede compartir la vivienda con personas que no sean miembros de su familia si no ha obtenido el permiso del propietario.
<b>Subarrendamiento</b>	No puede subarrendar la vivienda o parte de ésta.
<b>Remodelaciones</b>	Debe obtener el permiso del propietario antes de instalar o modificar las instalaciones eléctricas, de agua, gas o para redecorar la vivienda.
<b>Cancelación del contrato</b>	Cuando desee dejar de rentar la vivienda antes de que finalice el contrato, deberá dar aviso al dueño con la prioridad que especifique el contrato. Si se muda del departamento sin notificar al propietario, éste podrá negarse a devolverle el depósito.
<b>Condiciones para la cancelación</b>	El dinero depositado es usado para la reparación y limpieza de la vivienda. La cantidad de dinero está especificada en el contrato y muchas veces no es devuelto al inquilino.
<b>Pets</b>	Mascotas La mayoría de los propietarios de viviendas no permiten mascotas. Si desea tener una, indíquelo a su agente de bienes raíces antes de firmar el contrato y asegúrese que el contrato de alquiler le permita tener una mascota.

## II PROCEDIMIENTOS A SEGUIR CUANDO SE ALQUILA UNA VIVIENDA



### III Encontrar un agente de bienes raíces que le ayude a encontrar una vivienda

Sitio Web	URL
Welcome CHINTAI (Asociación de Administración de Propiedades del Japón) (Un sitio Web que ayuda a los extranjeros que desean vivir en el Japón a encontrar una vivienda)	<a href="http://www.welcome.jpm.jp/">http://www.welcome.jpm.jp/</a>
Red de apoyo a la vivienda de la Prefectura de Saitama (Una lista de agentes de bienes raíces para extranjeros, etc.)	<a href="http://www.sasn.jp/safety/27/">http://www.sasn.jp/safety/27/</a>

### IV Consultas sobre contratos de alquiler

Asunto de la consulta	Organización	Número de teléfono	Horario (excepto durante los feriados nacionales y feriados de fin de año / Año Nuevo)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratos de alquiler</li> <li>• Problemas al mudarse a una vivienda o al salir de ella</li> </ul>	Housing Consultation Plaza, Corporación de Suministro de Viviendas de Saitama	048-658-3017	Lunes a domingo <small>(todos los días, inclusive feriados nacionales)</small> De 10 a.m. a 7 p.m.
	Saitama de Asociación de Transacciones y Terrenos para Construcción	048-811-1820	Lunes a viernes De 9 a.m. a 5 p.m.
	Sede de la Prefectura de Saitama, Asociación de Inmobiliarias de Japón	048-866-5225	Lunes a viernes De 9 a.m. a 5 p.m.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratos de alquiler</li> <li>• Agentes de bienes raíces</li> </ul>	División de Seguridad en la Construcción, Oficina de la Prefectura de Saitama	048-830-5488	Lunes a viernes De 9 a.m. a 4:30 p.m.

## V TRÁMITES PARA LA MUDANZA

Existen algunos trámites que deben de llevarse a cabo cuando se mude.

A continuación le presentamos una lista de procedimientos que debe cumplir.

Trámite	Antes de la mudanza	Después de la mudanza
<b>Notificaciones para mudarse a una vivienda o para salir de ella</b>	Presente una notificación a la oficina de la ciudad, distrito o pueblo de donde se está mudando con una anticipación de unas dos semanas y reciba un certificado para mudarse de una vivienda.	Presente una notificación a la oficina de la ciudad, distrito o pueblo a donde se ha mudado dentro de los 14 días de la mudanza.
<b>Electricidad</b>	Llame a la compañía de energía eléctrica con la que tiene actualmente un contrato y a la compañía que planea utilizar después de mudarse.	Encienda todo interruptor automático o interruptor con fusibles.
<b>Agua</b>	Comuníquese con la División de agua de la oficina de la ciudad, distrito o pueblo de donde se está mudando y del área a donde se está mudando.	
<b>Gas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Llame a la compañía de gas con la que tiene actualmente un contrato y solicítele que corte el suministro de gas.</li> <li>Asimismo, llame a la compañía que planea utilizar después de mudarse.</li> </ul>	Solicite que la compañía de gas abra la válvula principal de gas para usted, realice una inspección de seguridad, etc.
<b>Teléfono</b>	Llame a la compañía de teléfono con la que tiene actualmente un contrato.	
<b>Correo</b>	Si presenta a la oficina postal una notificación que se está mudando, ellos enviarán su correspondencia a su nueva dirección durante un año.	
<b>Licencia de conducir</b>		Siga el trámite de cambio de dirección en el centro de licencias de conducir o en la comisaría (excepto para la Comisaría de Konosu). Puede comunicarse con el Centro de Licencias de Conducir de la Prefectura de Saitama al 048-543-2001.
<b>Registro del sello personal</b>		Cuando se mude a una nueva municipalidad, deberá volver a registrar su sello personal en la oficina de la ciudad, distrito o pueblo a donde se ha mudado.
<b>Escuela primaria y secundaria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuando presente una notificación que se está mudando de una vivienda, informe a la persona que recibe su notificación que usted tiene un hijo o hijos en la escuela primaria o secundaria.</li> <li>Recibirá un certificado escolar (<i>zaigaku shomeisho</i>) y un certificado de libros de texto (<i>kyokasho kyuyo shomeisho</i>) de la escuela actual de su hijo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuando presente una notificación que se está mudando a un área, informe a la persona que recibe su notificación que usted tiene un hijo o hijos en la escuela primaria o secundaria.</li> <li>Presente el certificado escolar de su hijo (<i>zaigaku shomeisho</i>) y el certificado de libros de texto (<i>kyokasho kyuyo shomeisho</i>) a la escuela donde su hijo o hija asistirá.</li> </ul>

## VI REGLAS SOBRE LA VIVIENDA

Para poder llevar una vida más confortable y sobre todo en armonía con los nuevos vecinos, es necesario tener en conocimiento algunas reglas primordiales, así residamos en un predio, departamento o conjunto habitacional.

### (1) Forma de recolectar la basura

La forma de recolección de la basura depende del lugar donde usted reside.

Existen días específicos para cada tipo de basura, por ende se le recomienda que le consulte a sus vecinos, a su agente de bienes raíces o al personal en la división correspondiente de su oficina municipal.

#### Tener en cuenta lo siguiente:

1. Día y hora de la recolección de la basura.
2. Lugar de la recolección de la basura.
3. Separación de la basura combustible y no combustible.
4. Separación de la basura reciclable (botellas, latas, botellas de plástico y periódicos).
5. Como tirar la basura grande.<sup>1</sup>

Notas:

1. Algunos desechos y artículos de gran volumen que son difíciles de eliminar requerirán un pago por el recojo de los mismos ya que de otra manera no serán recolectados. Sírvase preguntar a la división correspondiente de su oficina municipal sobre los detalles de la forma cómo eliminar dichos artículos.  
Ejemplos: Muebles, ropa de cama, artefactos eléctricos, utensilios de cocina, artículos del hogar y objetos similares que son más grandes de un cierto tamaño. Por ejemplo, cajones, mesas, sillas, futones, alfombras, bicicletas, hornos microondas, estufas, cocinas a gas, equipos de golf y objetos similares.
2. Su municipalidad local no recolectará refrigeradores, acondicionadores de aire, televisores ni lavadoras. Para desechar estos artículos deberá pagar una tarifa a una tienda que los vende. Comuníquese con el fabricante o con la tienda donde compró el artículo para obtener información sobre la forma de desecharlo.

### (2) Uso de la cocina

Uso apropiado de la cocina.

Se recomienda no echar desperdicios aceitosos en el lavadero de la cocina, ya que el agua que usted utiliza desemboca en los ríos y puede causar mucho daño al medio ambiente.

En lo posible coloque el aceite en un papel periódico, hasta que éste lo absorba y luego podrá desecharlos junto con la basura combustible.

### (3) Advertencia sobre los ruidos

En la mayoría de departamentos que poseen más de dos pisos, suele ocurrir que los ruidos se escuchan con mucha facilidad.

Por lo tanto se recomienda no hacer ruidos extremos, sobre todo a la noche y hasta la madrugada.

**Por ejemplo, algunas veces no nos percatamos que estos ruidos pueden ser causa de molestias**

Televisión, equipos de sonido, instrumentos musicales; hablar en voz alta, ruido de la lavadora, aspiradora, el uso de la ducha, abrir y cerrar las puertas.

### (4) Formas de usar el ofuro y el baño

Algunas veces por el uso diario del ofuro, las tuberías de desagüe se obstruyen, causando grandes inconvenientes como filtraciones de agua que pueden llegar hasta las casas vecinas.

**Tenga mucho cuidado ya que la reparación total de la misma es por cuenta del inquilino**

Para evitar esos inconvenientes se recomienda:

1. No echar cabellos en el desagüe.
2. En el inodoro, echar sólo papel higiénico (no tirar papel tisú ni toallas femeninas)

### (5) Lugares de uso común

Los lugares de uso común como pasillos y escaleras también deben de mantenerse limpios y ordenados.

No deje cosas personales que puedan molestar el paso, pues estos lugares se utilizan en caso de emergencia (terremotos e incendios).

### (6) Sobre el parqueo de autos y bicicletas

Para estacionar las bicicletas existen sitios específicos y determinados. Por favor colocar dichos vehículos en forma ordenada. Por otra parte, si posee un automóvil, debe de alquilar un espacio para estacionarlo.

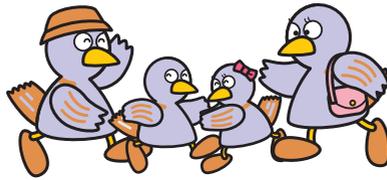
## VII SOBRE LAS REUNIONES DE LA VECINDAD

En la mayoría de las comunidades en Japón, se estila llevar a cabo las llamadas "reuniones vecinales" (*chonai-kai* o *jichi-kai*), en las cuales se informa o resuelven algunos problemas que existan dentro de la comunidad.

También se acostumbra informar a todos los vecinos del conjunto habitacional sobre los eventos, simulacros o reuniones que se llevan a cabo durante la semana, mediante una "Carpeta informativa" (*Kairan ban*) que es depositada en cada uno de los departamentos.

Dichas actividades se realizan gracias a las cuotas que pagan los moradores.

Los residentes extranjeros pueden también participar de las reuniones vecinales. Infórmese preguntando a sus vecinos sobre la forma de asociarse o comuníquese con la oficina de su municipalidad local.



“Kobaton”

Mascota de la Prefectura de Saitama

さいたまけん  
埼玉県マスコット 「コバトン」

ちんないじゆうたく か かた す  
賃貸住宅の借り方・住むときのルール  
(スペイン語版)

ねんぽうどろ  
2013年発行  
さいたまけんげんみんせいふくわく  
埼玉県県民生活部国際課

〒 330-9301 さいたま市浦和区高砂 3-15-1

TEL 048-830-2717

<http://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/d06/>

Guía para alquilar de vivienda y reglas para vivir en Japón

Publicado el 2013

División Internacional, Departamento de Servicios  
Públicos, Gobierno de la Prefectura de Saitama

3-15-1 Takasago, Urawa-ku, Saitama-shi 330-9301

Tel.: 048-830-2717

<http://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/d06/>