



Mantenga segura su fianza

Al alquilar una propiedad en el Reino Unido la mayoría de los propietarios le pedirá que pague una fianza de arrendamiento *“tenancy deposit”*. El importe de esta fianza es, en la mayoría de los casos, de 4 a 6 semanas de alquiler.

Conozca la ley

En el Reino Unido, la ley establece que la fianza de un arrendamiento asegurado de corta duración *“assured shorthold tenancy”* debe estar protegida con un sistema de protección de fianzas aprobado por el gobierno. Es responsabilidad del arrendador de la vivienda proteger la fianza incluso si el arrendamiento se ha efectuado a través de una agencia inmobiliaria.

¿Cómo funciona?

Los plazos varían de una comunidad autónoma del Reino Unido a otra -en Inglaterra y Gales los arrendadores deben proteger la fianza dentro de los 30 días de haberla recibido. El arrendador tiene 30 días para entregarle la documentación que confirma que la fianza se encuentra protegida, a esta documentación se le llama *“prescribed information”*.

¿Quién queda en poder la fianza?

Esto depende del sistema de protección usado. Existen diferentes formas de proteger la fianza:

- 1** En un sistema de protección en base a **custodia***: el arrendador entrega la fianza al sistema de protección, el que queda en poder de ésta hasta que sea solicitada al final del arrendamiento.
- 2** En un sistema de protección en base a **un seguro**: el arrendador o la agencia inmobiliaria quedan en poder de la fianza. El sistema de protección sólo toma parte en caso de que exista un desacuerdo al final del arrendamiento, en este momento la suma en disputa debe ser entregada al sistema de protección. Cuando la fianza no es entregada al sistema de protección el seguro cubre cualquier pago que sea debido al arrendatario.

*Escocia opera con este sistema solamente

¿Me será devuelta la fianza?

Al final del arrendamiento el arrendador debería devolver la fianza al arrendatario si éste:

- Ha pagado el alquiler en su totalidad
- No ha dañado la propiedad
- Ha cumplido con todos las condiciones del contrato de arrendamiento.

¿Qué sucede si la fianza no está protegida?

El arrendador puede estar sujeto a una multa. En Inglaterra y Gales los arrendatarios pueden llevar al arrendador a los tribunales para obtener compensación financiera de una a tres veces el valor de la fianza. El arrendador también podría no estar en condiciones de hacer uso de la notificación legal “**section 21 notice**” para obtener posesión de la propiedad, si la fianza ha sido protegida tarde o no protegida.

Si cree que el arrendador está reteniendo la fianza o parte de ésta de manera injusta y no puede llegar a un acuerdo, cada sistema de protección provee un servicio gratuito de resolución de disputas para decidir si el arrendador puede o no, retener parte o el total de la fianza.

Para saber con cual sistema de protección su fianza está registrada visite “*Shelter Deposit Checker*” www.shelter.org.uk

Consejos para obtener la devolución de la fianza

- 1** **¿Está seguro su dinero?** El arrendador **debe** proteger la fianza en un sistema de protección aprobado por el gobierno, como establecido por la ley. Revise la documentación de alquiler de modo de encontrar la sección ‘**prescribed information**’ que entrega detalles sobre la protección de la fianza.
- 2** **Revise el inventario** La mayoría de los arrendadores entrega un inventario y un informe de entrada ‘**check in report**’ para establecer el estado o condición de la propiedad. Asegúrese de que estos documentos sean exactos y correctos cuando se mude a la propiedad, porque suciedad o daños no registrados podrían atribuírsele al término del arrendamiento. Tome contacto con el arrendador indicando por escrito las correcciones que sean necesarias.
- 3** **Conozca sus responsabilidades** Intente dejar la propiedad en la misma condición en la que le fue entregada. Siempre pida permiso antes de hacer cambios como pintura o colgar cosas en los muros.
- 4** **Limpie cuando deje la propiedad** La limpieza es la razón mas frecuente de desacuerdos entre arrendadores y arrendatarios. Si comparte con otras personas asegúrese de que toda la vivienda quede limpia – puede tener que pagar por la limpieza de la habitación de un coinquilino!
- 5** **Pida justificación por descuentos o cargos efectuados por el arrendador.** El arrendador debería tener comprobantes como inventario, fotografías o recibos para justificar cargos o descuentos a la fianza. Si cree que el arrendador está descontando demasiado y no está de acuerdo con esto, póngase en contacto con el sistema de protección de su fianza.

