

What is the Tenancy Deposit Scheme?

An explanatory leaflet for landlords and tenants

Translated into SPANISH



¿Qué es el plan de depósitos de inquilinato?

Un folleto explicativo para caseros e inquilinos

Introducción

Muchos inquilinos del sector privado dan un depósito a sus caseros para cubrir el impago potencial de la renta o daños a la propiedad. Cuando se finaliza el contrato de alquiler, por lo general no hay desacuerdos en cuanto a la devolución del depósito. Pero en algunos casos sí existen disputas y esto puede causar muchos apuros e inconveniencias, tanto para el casero como para el inquilino.

La Ley de la Vivienda de 2004 (capítulo 4, artículos 212-5 y anexo 10) dispuso medidas para la protección de los depósitos de los inquilinos y la resolución de las disputas acerca de la devolución de los mismos. El Gobierno ha adjudicado un contrato a The Dispute Service para operar dicho plan: El Plan de Depósitos de Inquilinatos (TDS por sus siglas inglesas).

La legislación entró en vigor el 6 de abril de 2007. Después de dicha fecha, todos los depósitos tomados en contratos de arrendamiento garantizado por período breve tendrán que estar cubiertos por un plan de protección de depósitos de inquilinato.

¿Cuáles son los nuevos requisitos legislativos?

- Cualquier casero o agente que tome un depósito de un inquilino en un contrato de arrendamiento garantizado por período breve deberá salvaguardarlo en un plan de depósito de inquilinato aprobado...
- ...y se deberá comunicar al inquilino cuál es el plan
- El depósito deberá ser en efectivo
- Los caseros que incumplan estas disposiciones no podrán emitir avisos S21 y podrían tener que abonar una compensación al inquilino de tres veces el depósito.
- El casero/agente deberá enviar el depósito a los operadores del plan cuando así se les solicite.
- Cada plan deberá incluir procedimientos para la resolución de disputas sin tener que ir a juicio
- Si no hay disputa, existen unos límites estrictos para la devolución del depósito
- La Ley permite tanto planes de custodia como asegurados. Los planes de custodia son aquellos en que el depósito se envía a una tercera parte independiente, es decir, sobre la que no tenga control el casero. Los planes asegurados permiten que el casero/agente retengan el control del depósito siempre que cumplan unas disposiciones de seguro adecuadas.
- Una legislación secundaria cubrirá los detalles, incluyendo los límites para la resolución de las disputas.

¿Qué es TDS?

TDS ha sido desarrollado con el fin de que los depósitos estén protegidos y que las disputas acerca de la devolución de los mismos se resuelvan con prontitud, económica e imparcialmente.

Con TDS:

- los depósitos estarán protegidos durante el inquilinato
- en los casos en que no haya disputa al término del período de alquiler, los depósitos se devolverán rápidamente.
- en los casos en que sí haya disputa acerca de la devolución del depósito, el asunto lo resolverá de manera justa el Independent Complaints Examiner (ICE) [inspector de quejas independiente].
- el ICE tomará una decisión rápidamente y se desembolsará el depósito sin demoras innecesarias.

Este sistema se modela sobre el exitoso Plan de Depósitos de Inquilinatos para Agentes Regulados (TDSRA por sus siglas inglesas), un plan voluntario que viene operando The Dispute Service desde el 1 de mayo de 2004 y que TDS ha asimilado el 6 de abril de 2007. TDSRA tenía 725 miembros y alrededor de 1.500 oficinas. En dicho período, el ICE y sus colegas resolvieron más de 900 disputas de depósitos. Prevemos que el nuevo plan, TDS, contará con un número sustancialmente superior de asociados, extendiéndose a los caseros privados y corporativos, así como a otros retenedores de depósitos.

Explicación de The Dispute Service Ltd

The Dispute Service Ltd es una compañía no lucrativa independiente establecida en 2003 con objeto de resolver de una manera rápida, rentable y justa las quejas y disputas originadas en el sector de alquileres privados. Además de problemas relacionados con el Plan de Depósitos de Inquilinatos, la compañía trata las quejas planteadas contra miembros de la Asociación de Agentes de Alquileres Residenciales. The Dispute Service también opera un plan similar, bajo los auspicios del defensor para agentes inmobiliarios, para los miembros que administren alquileres.

¿Quién puede formar parte de TDS?

Cualquier casero o agente privados que ofrezcan alquileres de propiedades pueden solicitar entrar a formar parte de TDS. Se les pedirá proporcionar información relevante –de acuerdo a lo establecido en el reglamento del plan– para determinar si se les puede aceptar como miembros y cuál será su suscripción.

¿Qué es un organismo aprobado?

Un organismo aprobado es un organismo profesional, un plan de acreditación o una asociación comercial que la compañía, tras evaluación, haya aprobado que ofrece a sus miembros un proceso de solicitud racionalizado y una suscripción reducida. También se espera que tomen las medidas disciplinarias pertinentes contra los miembros que incumplan las reglas del plan. La Asociación de Agentes de Alquileres Regulados, el Colegio de Inspectores y la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios son organismos aprobados y esperamos que otras organizaciones de caseros y agentes se unan a corto plazo.

¿Cómo se guardan y protegen los depósitos?

La firma miembro guarda el depósito en una cuenta de cliente especial. En la mayor parte de los casos, el inquilino y el casero decidirán entre ellos, con la asistencia del agente de haberlo, el mejor destino para el depósito. Si surgiese una disputa, el casero o el agente disponen de un par de semanas para resolverla. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes –casero, agente o inquilino– pueden acudir al ICE. Este designará a un adjudicador para ayudarle a examinar las pruebas suministradas e intentar dar una decisión en el plazo de 15 días tras haber recibido todos los documentos necesarios.

En caso de disputa, ¿qué sucede con el depósito?

El miembro transferirá la cantidad disputada a The Dispute Service. Este dispone de un fondo en metálico especial que permite al ICE proceder a una adjudicación y abonar el depósito, incluso si el miembro no lo ha enviado. Si el miembro no ha enviado el depósito, The Dispute Service lo reclamará a sus aseguradores si fuese necesario. A continuación procederá a obtener el abono del miembro. A raíz de una adjudicación, The Dispute Service pagará el depósito de acuerdo a las instrucciones del ICE.

¿Cómo se resuelven las disputas?

- Dispone de 20 días laborales para plantear una disputa y el miembro tiene 10 días laborales para resolverla.
- Si no se resuelve, usted decide si prefiere ir a juicio o que el ICE resuelva el asunto: esto último es lo que eligen la mayoría de las personas
- Envía al ICE los detalles de la disputa utilizando el formulario TDS2, Notificación de disputa, conjuntamente a la documentación pertinente
- Quienquiera tenga el depósito deberá enviar al ICE la cantidad disputada.
- El ICE enviará una copia de los datos de la disputa a la otra parte, pidiéndole que le informen en el plazo de 5 días laborales si tienen la intención de objetar la disputa. Dispondrán de otros 5 días laborales para enviar su documentación, o sea, 10 días laborales en total.
- El ICE designará a un adjudicador para que le asista, con vistas a emitir una adjudicación en el plazo de 15 días tras haber recibido toda la documentación relevante
- La cantidad disputada se pagará de acuerdo a los términos de la adjudicación en un plazo de otros 10 días laborales.

¿Tienen que asociarse a TDS todos los caseros y agentes?

No. Hay otros dos planes. Uno es un plan de custodia gestionado por Computershare Ltd que requiere que el casero/agente les envíen los depósitos al inicio del contrato de alquiler. El otro lo opera una compañía respaldada por la Asociación Nacional de Caseros, y también es de tipo asegurado.

¿Cuánto cuesta hacerse socio de TDS?

Las suscripciones actuales para agentes y caseros se pueden hallar en nuestro sitio web (www.thedisputeservice.co.uk) bajo el título *Schedule of fees* [programa de tarifas].

Por supuesto, los administradores pueden recargar la suscripción a través de su cartera. Esto no resultará oneroso para los caseros, ya que supondrá una cantidad mínima por propiedad individual.

Se puede negociar una reducción de las tarifas si los miembros pertenecen a organizaciones aprobadas.

Hay disponibles, mediante solicitud, tarifas provisionales para los caseros corporativos.

En los casos en que los miembros presentan datos para introducir en la base de datos de inquilinatos en papel en vez de electrónicamente, entonces habrá un cargo por cada documento. Rogamos que tenga en cuenta que los datos no se introducirán hasta que se haya pagado la tarifa.

Este servicio es **gratuito** para los inquilinos.

La directiva de TDS

El plan lo gestiona The Dispute Service. El ICE es el director ejecutivo y está bajo las órdenes del Consejo, actualmente compuesto de personas procedentes de la industria de alquiler residencial y miembros independientes. El consejo de administración de The Dispute Service no interviene de ninguna manera en la resolución de las disputas.

¿Por qué es mejor utilizar un sistema alternativo de resolución de disputas en vez de presentarlas al juzgado?

Las disputas de depósitos necesitan resolverse rápida y económicamente. Los inquilinos suelen necesitar el dinero para poner de depósito en la nueva propiedad y los caseros necesitan saber de cuánto dispondrán para emplear en redecoración y reparaciones. Los juicios llevan tiempo y pueden ser caros y estresantes.

Nuestro exitoso proceso de adjudicación se basa en una evaluación experta de la evidencia documental (que también puede incluir fotografías y vídeos). TDSRA demostró que podíamos completar casi todas las adjudicaciones dentro del plazo especificado en nuestro contrato con el Gobierno.

¿Con quién debería ponerme en contacto?

Si desea:

- obtener más información acerca del plan
- averiguar más sobre cómo unirse a este plan
- asesoría de TDSRA
- la resolución de una disputa acerca de un depósito

Rogamos que se ponga en contacto con The Dispute Service:

PO Box 1255
Hemel Hempstead
Herts HP1 9GN

Teléfono: 0845 2267837
Fax: 01442 253 193
C. electrónico: deposits@tds.gb.com

Si desea obtener los formularios y otra información publicada, visite www.thedisputeservice.co.uk o póngase en contacto con The Dispute Service.



The Dispute Service Ltd, PO Box 1255, Hemel Hempstead, Herts HP1 9GN. Tel: 0845 226 7837 Fax: 01442 253 193
C. electrónico: deposits@tds.gb.com www.thedisputeservice.co.uk

© The Dispute Service 2007