



Derechos de los Inquilinos

Depósitos de Garantía

Un depósito de garantía es cualquier pago, tarifa, depósito o cargo hecho antes de mudarse, sin incluir el primer mes de alquiler. No importa como el arrendador llame al pago. Un depósito de garantía podría incluir “la renta del último mes”, un cargo por tener una mascota o un cargo de limpieza.

¿CÚANTO PUEDE COBRAR UN ARRENDADOR POR UN DEPÓSITO?

El monto total del depósito no puede ser más del doble de dos meses de la renta inicial si el apartamento no es amoblado. Si el apartamento es amoblado, entonces el total no puede ser más de 3 meses el valor de la renta inicial. Este cálculo no incluye el alquiler actual del mes (o sea, “el primer mes de renta”) porque la renta actual no es parte del depósito.

¿PUEDE EL ARRENDADOR AUMENTAR EL DEPÓSITO DE GARANTÍA UNA VEZ QUE HAYA COMENZADO EL ARRENDAMIENTO?

Si usted tiene contrato de arrendamiento de plazo fijo (es decir, el contrato se establece por un período predeterminado de más de un mes), entonces el monto del depósito no puede ser aumentado durante ese período prestablecido salvo se establezca en el contrato. Si usted tiene un contrato de mes a mes, el arrendador puede aumentar el depósito al notificarle con un aviso por escrito de 30 días. En ningún caso el arrendador puede exigirle más del doble de la renta inicial (si no es amoblado) o triple de la renta inicial (si es amoblado).

ES POSIBLE QUE EL DEPÓSITO NO SEA REEMBOLSABLE?

No. La ley de California requiere que todos los depósitos sean reembolsables, a pesar de lo que diga su contrato. En otras palabras, su arrendador no puede negarse a reembolsarle alguna suma del dinero de su depósito simplemente alegando que “es un depósito no reembolsable”. Para justificar cualquier retención de un depósito, un arrendador debe seguir las leyes detalladas a continuación. Existen otros tipos de pagos hechos a los arrendadores que no son depósitos no-reembolsables, tal como un alquiler por un período específico y las tarifas de solicitud (usualmente alrededor de \$35) utilizados para los gastos de revisar el historial de crédito y de arrendamiento.

¿CÓMO PUEDE USAR EL DEPÓSITO EL ARRENDADOR?

Un depósito puede ser utilizado por los arrendadores después de que termine un contrato de arriendo si es para cubrir:

- Renta o tarifas que no fueron pagadas y que están incluidas en el contrato
- Reparos a la unidad por daños causados por el inquilino más allá de un “uso y desgaste natural”
- Limpiar la unidad, pero únicamente si dejó la unidad menos limpia que cuando se mudó.

¿QUÉ ES USO Y DESGASTE NATURAL?

“Uso y desgaste normal” es el nivel de deterioro razonable que se espera de la unidad que fue alquilada dado el tiempo que usted habitó en ella. Entre más tiempo haya vivido en la unidad más uso y desgaste normal en las cosas, como en la alfombra y pintura es lo esperado.

¿DEBO INSPECCIONAR LA UNIDAD ANTES DE MUDARME?

¡Definitivamente! Antes de mudarse a una unidad, inspecciónela y haga una lista de cualquier daño y problemas que encuentre. Lo mejor es hacer esto con el arrendador y hacer que el arrendador firme la lista cuando usted termine de inspeccionar la unidad. También, tome fotografías con fechas y lleve una tercera persona con usted en caso de necesitar evidencia después.

¿DEBERÍA LLEVAR AL ARRENDADOR A QUE INSPECCIONE LA UNIDAD CONMIGO ANTES DE MUDARME A OTRO LUGAR?

¡Si! De hecho, a menos que haya recibido un aviso de tres días, cuando al arrendador se le da un aviso adecuado que usted se va a mudar, él o ella debe darle un aviso donde tiene el derecho de hacer una inspección con el arrendador en un tiempo razonable. Coordine una hora de inspección con el arrendador no antes de dos semanas antes de mudarse. Haga que su arrendador le dé un documento firmado de cualquier reparación o limpieza que él o ella crea que se debe hacer. Luego, haga los arreglos necesarios usted mismo y limpie el lugar, déjelo en la misma condición como estaba cuando se mudó. Tome fotos con fecha del apartamento justo antes de mudarse y lleve una tercera persona con usted.

¿CUÁNDO DEBERÍA EL ARRENDADOR DEVOLVERME EL DEPÓSITO?

El arrendador debe enviarle el reembolso de depósito de garantía a una dirección de reenvío dentro de los 21 días calendarios, incluyendo una lista detallada con los artículos de cualquier valor que haya sido deducido del depósito. Si no hay una dirección de reenvío, entonces su arrendador puede enviar el depósito a la última dirección conocida.

¿CUÁNDO DEBERÍA EL ARRENDADOR ENTREGARME RECIBOS?

Existen dos escenarios en el que el arrendador debe probar cómo gastó las deducciones del depósito:

1. Si el arrendador se queda con más de \$125, él debe darle una copia de todos los recibos, facturas y cuentas de cómo gastó ese dinero. Si el arrendador no pudo realizar el trabajo dentro de los 21 días, él puede proveer un estimado de buena fe de los cargos por escrito y una vez completado el trabajo, debe proveer los recibos dentro de los 14 días siguientes.
2. Si usted solicita los recibos o facturas dentro de los 14 días después de recibir las deducciones por escrito de cada artículo, el arrendador debe entregarle copias.

¿QUÉ SUCEDE SI MI ARRENDADOR NO DEVUELVE MI DEPÓSITO DENTRO DE LOS 21 DÍAS CALENDARIOS O SI NO ESTOY DE ACUERDO CON LAS DEDUCCIONES?

Primero, haga una petición por escrito exigiendo el depósito completo o disputando las deducciones del arrendador. Envíe la carta de demanda de alguna forma que pueda probar que fue enviada (ej., fax, certificado de envío de correo, correo urgente, correo de primera categoría con un certificado de envío) y mantenga una copia para sus récords. Puede basar su carta en la

carta de demanda que aparece a continuación, pero asegúrese de incluir sus hechos particulares y explique las razones por las que está inconforme con las deducciones del arrendador. Si requiere ayuda para escribir su carta de demanda, use la “auto-ayuda” de las Cortes de California en la página de internet <http://www.courts.ca.gov/11150.htm>. Si el arrendador no responde en un tiempo razonable, o la respuesta es insatisfactoria, entonces puede demandar en la corte de reclamos menores por un monto de hasta \$10,000. Puede presentar su reclamo usando el formulario de Concilio Judicial SC-100, disponible en la página de internet de Cortes de California y también en el escritorio del secretario de la corte. En su audiencia de reclamos menores, asegúrese de traer toda su evidencia, incluyendo el listado de verificación, los documentos de inspección, las fotos, su carta de demanda, y el testimonio de terceros. Si puede demostrar que el arrendador se quedó con su depósito con “mala fe”, el juez puede premiarlo hasta dos veces la cantidad de su depósito de seguridad además de una indemnización por los daños actuales.

EJEMPLO DE UNA CARTA DE DEMANDA PARA EL DEPÓSITO DE GARANTÍA

10 de abril del 2014

Vía correo de primera clase con el certificado de correo

Lucy Arrendadora
123 First Street
Burlingame CA, 94100

Re: Devolver el depósito de garantía

Querida Sra. Arrendadora:

Le escribo para solicitarle la devolución de mi depósito de garantía como lo establece el Código Civil de California §1950.5. Como usted sabe, desocupé las instalaciones de 789 Main Street, South San Francisco, el 12 de marzo del 2014. Cuando me mudé, después de darle una notificación por escrito de 30 días, dejé el apartamento más limpio de cómo lo recibí. Pagué a tiempo todos los meses y le di mi nueva dirección. Según el Código Civil de California §1950.5, usted debió haberme reembolsado para el 2 de abril del 2014 mi depósito de garantía y/o proveerme un informe detallado de verificación de cualquier monto que haya retenido.

Hasta el día de hoy no he recibido mi depósito de garantía ni un informe detallado. Si no devuelve mi depósito de seguridad para el 20 de abril del 2014, procederé con una acción de demanda menor para recuperar el depósito completo. También podría ser responsable por perjuicios de hasta dos veces (2) el monto del depósito de seguridad por retener mi depósito de mala fe. Conservo el derecho de solicitar daños adicionales hasta por el monto permitido por la ley en un procedimiento de demandas menores.

Si desea discutir este asunto, puede encontrarme en la dirección y teléfono que se encuentran a continuación.

Sinceramente,

Tina Inquilina
654 Better Place
San Mateo, CA 94100
(Teléfono: 650-555-1111)