

Depósitos de garantía

¿Qué es un depósito de garantía?

Un depósito de garantía es dinero que usted le paga al propietario cuando se muda a la vivienda. El propietario retiene este dinero hasta que usted se muda fuera de la vivienda. Si daña la propiedad o no paga el alquiler, el propietario puede quedarse con el dinero. Cuando se mude fuera de la vivienda, si no hay daños y no le debe al propietario alquiler, servicios públicos o tarifas de almacenamiento, entonces puede recuperar el depósito de garantía.

Antes de mudarse a la vivienda:

Si se muda a un apartamento después del 14 de julio de 2019, el propietario debe ofrecer una inspección del apartamento con usted presente. La inspección debe realizarse antes de mudarse y el propietario o el agente del propietario deben estar presentes. Usted debe solicitar esta inspección. Después de la inspección, se requiere que el propietario celebre un acuerdo por escrito que indique cualquier daño al apartamento que existía antes de que usted se mudara. Si hay alguna disputa más adelante sobre el daño, este acuerdo se admitirá como prueba. Debe inspeccionar cuidadosamente el apartamento. Inspecciónelo con su propietario y una tercera persona como testigo. Use una lista de verificación para anotar cualquier problema que observe. Por ejemplo, si observa un agujero en la pared o una ventana rota, escríbalo o, si es posible, tome fotos. Estos elementos deben incluirse en el acuerdo por escrito con el propietario. Seguir estos pasos lo protegerá cuando se mude fuera de la vivienda. Su propietario no podrá quedarse con su depósito de garantía para pagar los daños que existían cuando usted se mudó a la vivienda.

IMPORTANTE: Antes de mudarse fuera de la vivienda, debe pedirle a un testigo que inspeccione el apartamento con usted nuevamente. Si es posible, tome fotos.

Usar una lista de verificación para las inspecciones:

Puede usar una lista de verificación que elabore. Después de cada punto, deje espacio suficiente para escribir lo que observó. Si es posible, haga dos columnas. Una es para cuando se muda a la vivienda y la otra para cuando se muda fuera de la vivienda. Incluya los siguientes puntos:

- GENERALES:

- Puertas, cerraduras, ventanas, mosquiteros, horno, sótano, alfombras, cortinas, persianas, entrada, patio

- COCINA:

- Refrigerador, estufa, horno, fregadero, mesadas, armarios y cajones, piso, paredes, plomería

- DORMITORIOS:

- Armario, piso, paredes, techo, artefactos de iluminación

- BAÑO:

- Lavabo, inodoro, bañera, ducha, azulejos, plomería, piso, paredes, accesorios y toalleros, gabinetes, espejo.

Usted, el propietario y cualquier testigo deben firmar y fechar la lista. También asegúrese de incluir todos los daños enumerados en la lista de verificación en el acuerdo escrito después de la inspección. Haga esto después de la inspección cuando se mude a la vivienda y cuando se mude fuera de la vivienda.

¿Cuánto es el depósito de garantía?

Para la mayoría de los apartamentos alquilados a partir del 14 de julio de 2019, el depósito de garantía no puede exceder el monto de un mes de alquiler. El depósito generalmente se paga junto con el alquiler del primer mes. Debe pagar el depósito de garantía con un cheque personal por separado o con un giro bancario. Si paga

con cheque, debe escribir "depósito de garantía" en él. El recibo debe indicar que es un recibo por el depósito. Guarde su cheque cancelado, la copia de su giro postal o el recibo que recibió de su propietario. Esta es la prueba de que pagó el depósito.

¿Puedo usar mi depósito de garantía para pagar el alquiler del último mes?

No. Si no paga el alquiler del último mes cuando vence, corre el riesgo de ser desalojado por falta de pago del alquiler antes de que finalice su contrato de arrendamiento.

¿Dónde está mi depósito de garantía?

Si su edificio de apartamentos tiene 6 o más apartamentos, su propietario debe colocar su depósito de garantía en una cuenta de ahorros separada. Su propietario también debe notificarle por escrito el nombre y la dirección del banco. El propietario puede quedarse con el 1% del saldo de la cuenta cada año, pero el resto le pertenece a usted. El propietario no tiene que darle el interés cada año. El propietario tiene que devolver los intereses con el depósito de garantía cuando se mude fuera de la vivienda.

Si hay menos de 6 unidades de alquiler en el edificio donde vive, el propietario solo está obligado a depositar la garantía en una cuenta bancaria separada. Esta cuenta no tiene que pagar intereses.

¿Cuándo puede mi propietario quedarse con el depósito de garantía?

Su propietario puede quedarse con el depósito si usted dañó el apartamento más allá del desgaste normal. Su propietario solo puede quedarse con lo que sea necesario para reparar el daño. El propietario está obligado a proporcionarle una lista detallada de las reparaciones que propone como motivo para no devolver el depósito. Asegúrese de hacer un seguimiento y pedir ver los recibos de las reparaciones. Usted debería recuperar cualquier parte del depósito de garantía que su propietario no haya utilizado.

Si debe alquiler, servicios públicos pagaderos directamente al propietario o tarifas de almacenamiento, entonces el propietario puede quedarse con todo o parte del depósito. Su propietario debe devolver cualquier parte excedente de lo que usted adeuda.

¿Cuándo el propietario debe devolverme mi depósito?

El propietario no tiene que devolverle su depósito de garantía antes de que usted se mude o el día que se mude fuera de la vivienda. Si alquiló el apartamento el 14 de julio de 2019 o después, el propietario debe devolverle el depósito de garantía dentro de los 14 días posteriores a que se mude fuera del apartamento. Si el propietario planea quedarse con una parte o la totalidad de su depósito, el propietario debe darle una declaración detallada que explique esto dentro de los 14 días posteriores a su mudanza fuera del apartamento. Si el propietario no hace esto, pierde cualquier derecho a quedarse con cualquier parte del depósito. Para alquileres antes del 14 de julio de 2019, el propietario debe devolver el depósito de garantía dentro de un tiempo razonable, generalmente 30 días.

¿Cómo me protejo si el propietario reclama injustamente que yo dañé el apartamento?

Para protegerse mejor, debe recordar solicitar una inspección a su propietario tanto cuando se mude a la vivienda como cuando se mude fuera de esta. Después de que usted o el propietario notifiquen la finalización del contrato de arrendamiento (a menos que usted lo finalice con menos de dos semanas de anticipación), el propietario debe notificarle por escrito su derecho a solicitar una inspección del apartamento. Tiene derecho a estar presente en esta inspección. El propietario debe avisarle con al menos dos días de anticipación sobre la fecha en que se llevará a cabo la inspección. La inspección debe realizarse al menos una semana antes de mudarse fuera del apartamento. Después de la inspección, el propietario debe proporcionarle una declaración detallada que describa por qué propone deducir alguna parte del depósito. Esto le brinda la oportunidad de corregir cualquiera de estas condiciones antes de mudarse fuera de la vivienda. También debe tomar fotografías cuando se mude fuera de la vivienda. Si puede, haga que alguien revise cuidadosamente el apartamento. Asegúrese de devolver la llave a tiempo. Esto le ayudará a ganar si tiene que demandar al propietario para recuperar su depósito.

¿Cómo recupero mi depósito de garantía?

Si el propietario se niega a devolverle el depósito de garantía a tiempo, es posible que deba demandar al propietario en el Tribunal de Reclamos Menores. El Tribunal puede concederle daños y perjuicios por cualquier parte de su depósito de garantía que debería haber sido devuelto. Si su propietario no cumplió con las normas descritas anteriormente, o juntó su depósito con el propio dinero del propietario, debe asegurarse de comunicárselo al tribunal. El tribunal puede decidir que, al violar

estas normas, el propietario perdió el derecho de quedarse con una parte de su depósito de garantía. Si alquiló la propiedad después del 14 de julio de 2019 y el propietario violó intencionalmente las normas del depósito de garantía, el tribunal también puede conceder daños punitivos, una cantidad de dinero destinada a castigar un comportamiento escandaloso, que es el doble de sus daños reales.

¿Cuándo debo llevar a mi propietario al Tribunal de Reclamos Menores?

Debe acudir al Tribunal de Reclamos Menores si el propietario dice que usted dañó el apartamento o debe el alquiler atrasado y usted puede demostrar que no causó el daño y que no debe el alquiler. También puede acudir al Tribunal de Reclamos Menores si el propietario no devolvió el depósito de garantía y no contabilizó ninguna deducción.

El Tribunal de Reclamos Menores está diseñado para ser simple. Puede demandar a otra persona sin un abogado que lo represente. Si su propietario se niega a devolverle su depósito porque afirma que usted dañó el apartamento, debe llevar testigos, fotografías y otras pruebas al tribunal para demostrar que usted no causó el daño. Si su propietario se niega a devolverle su depósito porque afirma que usted debe el alquiler atrasado, debe llevar al tribunal copias de los recibos de alquiler, giros postales y cheques cancelados que utilizó para pagar el alquiler.

Si acude al Tribunal de Reclamos Menores, el propietario puede demandarlo por cualquier monto que crea que usted aún adeuda después de que se haya deducido el depósito de garantía. Esto significa que al propietario se le podría adjudicar una sentencia en su contra, si el Juez decide que la evidencia del propietario es más sólida y más convincente que la de usted.

© Legal Assistance of Western New York, Inc. ®

Este artículo brinda información general sobre este tema. Las leyes que afectan este tema pueden haber cambiado desde la elaboración de este artículo. Para solicitar consejo legal específico con respecto a un problema que tenga, pida el consejo de un abogado. Recibir esta información no lo hace cliente de nuestra oficina.

Fecha de la última revisión: 2 de diciembre de 2021

Last updated on January 21, 2022.

[Articulos en Espanol](#)

Print

Table of Contents

NEWS

News & publications

The news about recent activities for needed peoples.

[More News](#)

13 Nov 2024

Surprisingly High Utility Bill? The Utility May be Back-billing You

Para ver este artículo en español por favor visite aquí. (To view this article...

[Continue Reading](#)

1 Nov 2024

Notice of LawNY Board Meeting

The next meeting of the LawNY Board of Directors is scheduled for December 17,...

[Continue Reading](#)