**Depósitos de Seguridad 101**

**Los Fundamentos de Los Depósitos de Seguridad**

Un depósito de seguridad se utiliza para asegurarse que el inquilino pague el alquiler y mantenga la unidad en buenas condiciones. El depósito incluye cualquier dinero que pague aparté del primer mes de renta y la aplicación (si la hay). El depósito se considera de su propiedad y, por lo tanto, siempre tiene la oportunidad de que le devuelvan los fondos. El propietario solo puede quedarse el dinero en ciertas circunstancias.

Antes de mudarse, comuníquele al propietario su nueva dirección. Si no lo hace, el depósito puede ser enviado a la dirección anterior.

**¿Cuándo puede el propietario quedarse el depósito?**

El propietario puede retener una parte o la totalidad del depósito:

* Si usted no ha pagado la renta totalmente.
* Si usted no ha dado un aviso de treinta días antes de mudarse, el propietario puede quedarse hasta treinta días de alquiler.
* Si hay daños a la propiedad. Sin embargo, el propietario no puede utilizar su depósito para arreglar daños menores debidos al uso normal de la vivienda ("desgaste ordinario"). Además, el propietario no puede utilizar el dinero para arreglar los daños que existían antes de mudarse.
* Para limpiar la unidad para que este en la condición en la que la recibió.
* Si usted debe la factura del agua.

En un periodo de 21 días después de su mudanza, el propietario debe devolverle el dinero o enviarle una carta. La carta debe explicar por qué no se devolvió el depósito e incluir una lista detallada de cada uno de los gastos con copias de los recibos que demuestren un monto total de los gastos. Sin embargo, el propietario no tiene que presentar esta carta y los recibos si los gastos son de 125 dólares o menos.

**¿Qué puedo hacer si el propietario queda el depósito sin justificación?**

La primera opción es enviar una carta de demanda al propietario. En esta publicación se incluye un ejemplo de la carta que puede utilizar**. Conserve una copia para sus propios archivos**. Esta carta sirve para exigir una explicación detallada de por qué se retuvo el depósito y en qué se gastó el dinero. Esta carta también debe explicar que la unidad se dejó en buen estado y que es posible que tenga que demandar al propietario en el tribunal de reclamos menores. Además, si el propietario ha actuado de mala fe (de manera irrazonable), se le puede exigir que pague no sólo el depósito, sino también el doble.

Si el propietario sigue rechazando el regreso de su depósito o hace concesiones, la mejor opción es demandar al propietario ante el tribunal de reclamos menores. Esencialmente, es una oportunidad breve para que usted y el propietario, sin la ayuda de abogados, expliquen la situación al juez. Desafortunadamente, el proceso de reclamos menores puede ser impredecible. Considera si tiene pruebas que apoyen tu caso (fotos, vídeos, un testigo imparcial dispuesto a ir al juicio). Para obtener más información sobre cómo proceder, llame o visite el tribunal de reclamos menores de su condado. Por lo general, se le ofrecerá un traductor gratuito, pero es posible que tenga que llevar a alguien que pueda traducirle. Si tiene más preguntas, contacte el Asesor de Demandas Menores (los números se proveen abajo).

**Otras preguntas frecuentes.**

Me he mudado, pero el propietario dice que todavía debo la renta y se queda el depósito. Si paga la renta cada mes, debe advertir al propietario por escrito con 30 días de anticipación. Si no lo notifica, el propietario puede cobrarle los 30 días posteriores a la mudanza, a menos que un nuevo inquilino pague el alquiler antes de que caduquen los 30 días.

¿Qué es exactamente el "desgaste ordinario"? No tiene que pagar por los daños derivados del uso normal de la propiedad. Esto se discute a menudo, pero algunos ejemplos pueden ser útiles. Algunos ejemplos de uso ordinario son: las persianas están descoloridas, la alfombra está desgastada o hay pequeñas manchas en la tina. Sin embargo, si las persianas están rotas o la alfombra está quemada, es probable que esto sea más que uso ordinario.

Dejé la unidad incluso más limpia que cuando llego, aun así, el propietario le puede cobrarle para mandar a limpiar la unidad. El propietario puede retener el depósito para que la vivienda vuelva a estar tan limpia como cuando usted llegó. Sin embargo, sí dejó la vivienda limpia y considera que el cobro de limpieza es injusto, puede seguir el proceso mencionado anteriormente (enviar una carta de demanda para que le devuelva el depósito y, si el propietario se niega, puede demandar ante un tribunal de reclamos menores).

¿Qué pasa si no se van todos los inquilinos? Si varios inquilinos han pagado el depósito al propietario y uno de ellos se va, el propietario no está obligado a devolver el depósito hasta que todos los inquilinos del contrato se vayan. Considere la posibilidad de llegar a un acuerdo con los inquilinos restantes.

**Tribunales Locales**

|  |  |
| --- | --- |
| **Condado de Solano – Asesor De Reclamos Menores**  580 Texas Street  Fairfield, CA  (707) 344-1446, (707) 863-1643  Lunes-Jueves 9:00 am – 1:00 pm | **Condado de Yolo – La División De Reclamos Menores**  1000 Main Street  Woodland, CA 95695  (530) 406-6704  Lunes-Viernes 8:00 am – 4:00 pm |
| **Condado de Sacramento – La Clínica de Reclamos Menores**  301 Bicentennial Circle, #200,  Sacramento, CA 95826  (916)-875-7846  Lunes-Viernes 8:00 am – 12:00 pm, 1:00 pm – 4:00 pm | **Condado de San Joaquin – La División De Reclamos Menores**  180 E. Weber Ave., Piso 2  Stockton, CA 95202  (209) 992-5701  Lunes-Viernes 8:00am – 12:00pm, 1:00pm – 4:00 pm |