



DEPÓSITOS DE SEGURIDAD SECURITY DEPOSITS

¿CUAN PRONTO CONSIGO MI DEPÓSITO DE REGRESO?

El arrendador debe enviar el depósito completo con intereses o una declaración escrita de por qué está reteniendo el depósito 21 días después de que se mudó. Si el edificio fue declarado inhabitable, y no fue su culpa, el arrendador debe regresar el depósito dentro de los siguientes 5 días. Asegúrese que el arrendador tiene su nueva dirección.

¿CUANTO INTERÉS VOY A TENER?

1 % por año. Digamos que se mudó el 1° de agosto del 2008. Y que se salió el 30 de abril del 2009. Su depósito fue de \$900.00. Esto significa que tiene que obtener el 1% de los 9 meses. Primero, obtenga el interés de un año, entonces divídelo hasta obtener el interés por cada mes.



$$\begin{array}{r}
 \$900.00 \\
 \times \quad .01 \quad (1\% = .01) \\
 \hline
 \$ \quad 9.00
 \end{array}$$

Es el interés por un año al 1%.

Para conseguir el interés de cada mes tiene que dividir la cantidad anual entre los 12 meses que hay en el año:

$\$9.00 / 12$ (meses) = $\$.75$ (75 centavos) Este es el interés por cada mes dentro de un año al 1%.

Agosto del 2008 hasta abril del 2009 son 9 meses, así que multiplique el interés mensual por 9:

$$\begin{array}{r}
 \$ \quad .75 \quad \text{Interés por mes.} \\
 \times \quad 9 \quad \text{Número de meses que estuvo allí} \\
 \hline
 \$ \quad 6.75 \quad \text{Es el total que usted debe conseguir de regreso con su} \\
 \text{depósito.}
 \end{array}$$

Así que, \$900 de depósito, más el interés (\$6.75) significa que usted debe conseguir \$906.75 de regreso de su arrendador.

Si usted ha vivido en su apartamento o casa desde antes del 1° de agosto del 2003, es engañosa. Antes del 1° de Agosto del 2003, el interés en depósito de seguridad era del 3%. Así que usted necesita obtener el interés por mes durante los meses anteriores al 1° de agosto del 2003 por separado. Sigue los mismos pasos de arriba, pero en el primer paso multiplique el \$900.00 por .03 (3%). Entonces siga el resto de las instrucciones. Usted necesitará agregar los 2 intereses (los meses al 1% y los meses al 3%) al fina y juntos, el interés total llegará a usted.

¿CUANDO UN ARRENDADOR PUEDE QUEDARSE CON EL DEPÓSITO?

Un arrendador puede quedarse solamente con dinero del depósito si se necesitara para:

- Renta no pagada, u otras tarifas en que estuvo de acuerdo, por ejemplo, reemplazar llaves perdidas. Pero la ley en Minnesota generalmente no permite que usted use su depósito de seguridad para los últimos meses de renta AUN que usted es inquilino en un edificio que esta en ejecución hipotecaria. Vea nuestra hoja informativa [H-14 Cuando su Arrendador Pierde la Propiedad](#) para más información.
- Dinero necesario para reparar daño que usted haya causado, pero **no** por ordinario desgaste por uso.
- Renta perdida si se mudó sin dar aviso apropiado por escrito. En este caso el arrendador puede probablemente quedarse con el depósito entero. Si él o ella fue capaz de volver a rentar rápidamente, usted puede argumentar que el arrendador no perdió un mes entero de renta.

Su arrendador puede solamente quedarse con la cantidad igual a los gastos de estas cosas, no todo si algo sobra.

¿QUE ES ORDINARIO DESGASTE POR USO?

Ejemplos de ordinario desgaste por uso (ordinary wear and tear) son alfombras deshilachadas, pinturas despellejadas y electrodomésticos que se rompen porque están viejos. Usted no debe pagar por estas cosas.

¿PUEDO USAR MI DEPÓSITO PARA PAGAR LA RENTA DEL ÚLTIMO MES?

No. A menos que usted tiene otro acuerdo con su arrendador, es ilegal para usar su depósito para pagar la renta del último mes. Usted arriesga la posibilidad del arrendador presentara un desalojo contra de usted si no paga la renta. Pero, hay una excepción a esta regla si su arrendador está perdiendo el edificio en ejecución hipotecaria. Usted puede usar su depósito como la renta del último mes del periodo de redención de 6 meses. Ese mes es el último mes antes de que el banco oficialmente tuviera la propiedad. Ese periodo es 6 meses después la casa estuvo vendida en una venta de ejecución hipotecaria por el sheriff. Si usted no sabe cuando ese periodo ocurriera usted puede llamar el sheriff de su condado para descubrir qué mes es el final mes del periodo de redención. Vea nuestra hoja informativa, [H-14 Cuando su Arrendador Pierde la Propiedad](#) para más información.



¿QUE SI EL ARRENDADOR NO TE DEVUELVE EL DEPÓSITO?

Empieza por escribirle una carta al arrendador. Asegúrese que él o ella tengan la dirección a la que el depósito debe ser enviado. Explique por qué mereces el depósito de regreso. Guarde una copia de la carta.

¿DONDE DEBO DEMANDAR PARA MI CHEQUE DE DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

- Demande en Corte de Conciliación (Conciliation Court). Cada condado tiene una corte para casos que van hasta \$7,500. Usted no necesita un abogado para esto.

- Vaya al edificio de justicia en el condado donde está la propiedad de renta o donde el arrendador vive. Llene una forma de queja con el nombre completo del arrendador y su dirección, el daño en dinero que usted quiere y una explicación breve de su caso.
- Hay una tarifa mínima. Usted no necesita pagarla si tiene ingreso bajo. Pídele al empleado de la corte una forma que se llama "IFP".

¿QUE DAÑO EN DINERO DEBO YO PEDIR? (MONEY DAMAGES)

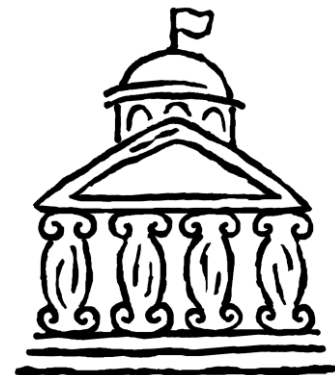
- Puede pedir que le regrese su renta si el departamento tuvo violaciones al código de vivienda.
- Pida por su depósito, más interés, más cualquier tarifa adicional o costos que haya traído para llevar el caso a corte.
- Si el arrendador no le envía una explicación dentro de 21 días (o cinco días si su lugar fue declarado inhabitable (condemned), la ley le da a usted una multa que es igual a la cantidad que le deben, por lo que pide 2 veces el depósito.
- Si el arrendador muestra "mala fe" ("bad faith") usted puede conseguir "daños punitivos" ("punitive damages") (dinero) hasta por \$500. "Mala fe" significa que ellos sabían que debían el dinero pero se lo quedaron a como diera lugar. Si el arrendador falla en enviarle una explicación dentro de 21 días, la corte debe asumir mala fe a menos que el arrendador pueda probar buena fe (good faith).

¿QUE ES UNA CONTRADENUNCIA?

El arrendador puede suministrar una contradenuncia (counterclaim) diciendo que usted le debe dinero a él o ella. Por ejemplo, ella o él podrían decir que usted dañó el lugar por valor de \$1,000, y que el cheque de depósito de seguridad solamente cubre por \$800 de ello. La corte escuchará la contradenuncia al mismo tiempo que escuchará la denuncia de usted.

¿COMO ME DEBO PREPARAR PARA LA CORTE?

- Reúna toda su evidencia. Si usted tiene documentos escritos, como un contrato, recibos de renta o cartas al arrendador, lleve copias para la corte.
- Traiga testigos - gente que haya visto el lugar cuando apenas se mudó ahí y luego cuando lo dejó. Ellos pueden testificar que usted ocupó bien el lugar.



¿QUE ES UN ARREGLO?

Un arreglo (settlement) es un acuerdo entre usted y el arrendador de terminar el proceso legal. Un arreglo es frecuentemente lo mejor. Aún si usted gana en corte, puede que sea bien difícil juntar el dinero. Un acuerdo donde le pagan a usted inmediatamente puede ser bien listo. Asegúrese que cualquier arreglo quede por escrito, firmado y fechado. Llévelo a su audiencia (hearing) y haga que la corte lo apruebe.

¿QUE DEBO HACER LA SIGUIENTE VEZ QUE RENTE?

- Antes que usted cambie al nuevo lugar, haga una inspección con el arrendador. Anote cualquier problema que el apartamento tenga y cualquier área que esté sucia o dañada. Haga que el arrendador o el administrador firmen la lista. Pídales que hagan todas las reparaciones antes de que usted cambie. Vea nuestra hoja informativa [H-3 Buscando Apartamento](#).
- De apropiada noticia por escrito antes de que se vaya a mover fuera.
- Cuando se mueva fuera, haga una inspección de salida tal como hizo una inspección antes de vivir ahí. Haga que el arrendador firme la lista. Entonces usted tendrá prueba de que dejó la unidad limpia.
- Asegúrese de regresar todas las llaves (y consiga un recibo por eso), lleve todos sus cosas, deje el departamento limpio y libre de basura, y déle al arrendador su nueva dirección escrita. Tome fotos de cuán limpio lo dejó. Haga que un testigo mire el apartamento.

¿QUE TAL SI MI ARRENDADOR VENDE EL EDIFICIO?

Si el arrendador lo vende y usted aún está viviendo en el edificio, ella o él tiene 60 días para regresarle el depósito o notificarle que ellos están dando todo o parte de ello al nuevo dueño. Ellos pueden deducir por renta no pagada y cargos por daños al apartamento. Si la carta dice que el anterior arrendador está quedándose con parte del depósito, usted tiene 20 días para enviar una objeción al nuevo arrendador. Si ellos no cambian cuánto del depósito del propietario anterior se le devuelve, usted puede demandar en Corte de Conciliación. Si el anterior arrendador no devuelve algo de su depósito al nuevo dueño, el nuevo propietario puede pedirle a usted que le pague un nuevo depósito.



Para encontrar otras materiales de la Sociedad de Ayuda Legal, incluyendo cualquier hoja informativa mencionada en este documento, vaya a www.lawhelpmn.org/LASmfactsheets.

Minneapolis Legal Aid – CLE
MN Legal Services Coalition
2324 University Avenue, Suite 101B
St. Paul, MN 55114

No use esta hoja informativa si tiene más de un año.
Escríbanos para una copia, una lista de hojas informativas u otros formatos.
Las hojas informativas no son una respuesta completa a un problema legal.
Consulte a un abogado para que le asesore.

© 2010 Mid-Minnesota Legal Assistance (Asistencia Legal del Medio Minnesota). Este documento puede ser reproducido y utilizado para propósitos no comerciales, personales y educativos solamente. Todos los otros derechos están reservados. Esta noticia debe quedarse en todas las copias. La reproducción, la distribución y el uso para propósitos comerciales son prohibidos estrictamente.