



Depósitos de Seguridad

Security Deposits

¿Cómo pronto consigo mi depósito de regreso?

El arrendador tiene que enviarle el deposito entero con interés o una declaración por escrito diciendo porque se está quedando con su depósito o con una parte de su depósito. El arrendador tiene que enviarle esto dentro de 21 días de su fecha de salida. Si el edificio fue condenado, y no fue su culpa, el arrendador tiene que devolver el deposito dentro de 5 días. Asegúrese que el arrendador tiene la dirección donde usted quiere que le envíe el deposito.



¿Cuánto interés puedo tener?

1 % anual. Digamos que se mudó el 1º de agosto del 2018. Y que se salió el 30 de abril del 2019. Su depósito fue de \$900.00. Esto significa que tiene que resolver 1% por 9 meses. Primero, resuelva el interés por un año y después divídalo hasta obtener el interés de 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 llegar al interés mensual tiene que dividir el interés anual por los 12 meses en un año:

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

Agosto del 2018 hasta abril del 2019 son 9 meses, así que multiplique el interés mensual por 9:

$$\begin{array}{r}
 \$ \quad .75 \quad \text{Interés mensual} \\
 \times \quad 9 \quad \text{Número de meses} \\
 \hline
 \$ \quad 6.75
 \end{array}$$

Es el total que usted debe recibir de regreso con su depósito.

Entonces, un depósito de \$900 más el interés (\$6.75) significa que usted debe recibir \$906.75 de su arrendador.

¿Cuándo un arrendador puede retener el depósito?

Un arrendador puede retener el dinero de su depósito para la renta impago u otras tarifas que acordó. Por ejemplo, reemplazando llaves perdidas.

Pero algunas tarifas que los arrendadores ponen en contratos de vivienda son ilegales. Como tarifas automáticas por repintar el apartamento. Y un arrendador no puede cobrarle una tarifa de limpieza a menos que la limpieza haya sido por problemas o daños que usted causó y son más que "desgaste normal".

Un arrendador puede retener el dinero de su depósito para la renta si se muda sin avisar por escrito. Si se muda sin avisar adecuadamente, el arrendador puede tomar la renta que no pagó del depósito, incluso por el tiempo después de que se mudó. Vea nuestra hoja informativa [Avisos de Desocupar y Terminar un Arrendamiento](#).

Su arrendador solo puede quedarse con la cantidad que cuestan estas cosas, no todo el depósito si queda algo. Por ejemplo, si se muda temprano pero el arrendador cobra la renta de un nuevo inquilino para el próximo mes, el arrendador no puede tomar la renta del mismo mes de su depósito.

¿Qué es ordinario desgaste por uso?

Si algo se malogra o está dañado porque es viejo, esto probablemente es "ordinary wear and tear" o mejor dicho desgaste por uso ordinario. Por ejemplo, si la alfombra era nueva hace 10 años cuando usted recién mudó y ahora tiene que ser reemplazada, esto es desgaste por uso ordinario. Si la alfombra era nueva cuando usted recién mudó hace 6 meses y ahora tienen que reemplazarla, esto probablemente NO es desgaste por uso ordinario.



Si usted cree que su arrendador le está cobrando injustamente, escriba una carta explicando porque y pregunta para que le devuelva esa parte del dinero. Ve la sección abajo "¿Qué pasa si el arrendador no devuelve el depósito?"

¿Puedo usar mi depósito para pagar la renta del último mes?

No. Es contra la ley si usted usa su depósito para pagar su renta del mes pasado. Usted arriesga tener un desalojo presentado contra usted por no pagar su renta.

Pero, hay una excepción a esta regla si su arrendador va a perder el edificio en una ejecución. Usted si puede usar su depósito como la renta del último mes de la fecha de amortización. Esto es el último mes antes que el nuevo dueño (normalmente el banco) reclaman la propiedad. Si usted no está seguro cuando la fecha de amortización termina, llame al sheriff de su condado.

Vea nuestra hoja informativa [Cuando Su Propietario Pierde el Edificio: Ejecución Hipotecaria Y Contrato Para La Cancelación Del Título](#) para más información.

¿Qué pasa si el arrendador no me devuelve el depósito?

- Si el arrendador no le ha explicado por escrito porque usted no está recibiendo su depósito, empiece por enviar una carta al arrendador pidiendo a recuperar su depósito. Asegure que usted escribe la dirección donde quiere que le mande su depósito. Firme y feche la carta. Guarde una copia.

Si pasa 21 días y su arrendador todavía no ha devuelto su depósito o ha explicado porque no lo ha devuelto, usted puede demandarlo en la corte de conciliación.

- Si el arrendador responde a su carta, pero se queda con todo o una parte de su depósito, pero usted no está en acuerdo con las razones, usted puede tratar de resolverlo. Si usted y su arrendador no pueden llegar a un acuerdo, usted puede demandarlo en la corte de conciliación.

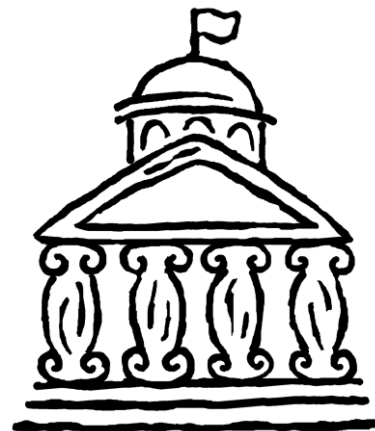
Puede [hacer una carta de demanda en línea](http://www.lawhelpmn.org/formularios) con un proceso de rápida entrevista. Vaya a www.lawhelpmn.org/formularios.



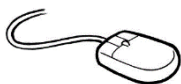
→ Haga clic en “Solicitud de Depósito de Garantía”

¿Dónde debo demandar por mi depósito de seguridad?

- Demande en Corte de Conciliación (“Conciliation Court”). Cada condado tiene una corte para casos que van hasta \$15,000. Vea nuestra hoja informativa [Corte de Conciliación](#).
- Vaya a la corte 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. Pide del empleado de la corte una forma que se llama “IFP”.



Puede [crear una forma de IFP si mismo en línea](http://www.lawhelpmn.org/forms) (en inglés). Vaya a www.lawhelpmn.org/forms.



→ Mire debajo de “Debts, Fees and Deposits”
→ Haga clic en “Court Fee Waiver (IFP)”

¿Qué daño en dinero debo yo pedir? (“Money Damages”)

- Usted puede pedir para que le devuelva su renta si el departamento violo los códigos de edificación o tenía otros problemas de reparación que usted puede probar. Tome fotos de la casa antes de irse. Asegúrese de tomar fotos de los problemas de reparación. Y guarde cualquier prueba de que solicitó que se solucionen los problemas. Lleve todas esas pruebas a la corte cuando tenga su audiencia.

- Pide por su depósito, más el interés, más otros pagos o gastos que usted ha incurrido por haber traído el caso a la corte.
- Si el arrendador no da una explicación dentro de 21 días (o 5 días si su habitación fue condenada), la ley da un “recargo” igual a la cantidad que le debe. Pide por recibir esta cantidad de recargo. Por ejemplo, si su depósito fue de \$ 1,000 y su arrendador no lo devolvió ni le envió una explicación, puede pedir \$ 2,000.
- Si el arrendador muestra “mala fe,” usted puede recibir “daños punitivos y daños ejemplares” (dinero) adicionales hasta \$500. “Mala fe” significa que el arrendador sabía que debió dinero, pero lo guardo de todas maneras. Si el arrendador no manda una explicación dentro de 21 días, la corte debe suponer “mala fe” a menos que el arrendador pude mostrar buena fe.

¿Qué es una contrademanda?

El arrendador puede presentar una contrademanda diciendo que usted debe dinero. Por ejemplo, el/ella puede decir que usted había hecho \$1000 de daño al alquiler, y que su depósito de garantía solamente cubre \$800 de esos daños. El arrendador también puede decir que usted debe renta impagada. La corte escuchara a la contrademanda al mismo tiempo que escucha su demanda.

¿Cómo me preparo 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. Si tiene pruebas de que le dio a su arrendador una dirección para enviar el depósito, asegúrese de traerla.
- Si usted tiene fotos del departamento que usted ha tomado antes de ir, tráelas a la corte.
- Traiga testigos - gente que haya visto el lugar cuando apenas se mudó ahí y luego cuando lo dejó.



¿Qué es un acuerdo (settlement)?

El juez puede decirle que intente hablar con el arrendador antes de la audiencia. Este es un buen momento para llegar a un acuerdo. Un acuerdo es algo entre usted y el arrendador para finalizar la demanda. Tenga en cuenta que, aunque gana una demanda, puede tener dificultades para cobrar el dinero. Por lo tanto, un acuerdo que le paga de inmediato puede ser lo mejor. Asegúrese de llevar el acuerdo que hizo con su arrendador al juez antes de salir de la corte.

Si llega a un acuerdo con el arrendador en cualquier momento antes de su audiencia, asegúrese de que esté por escrito, firmado y fechado. Llévelo a su audiencia y haga que la corte lo apruebe.

¿Qué 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. Pídeles que hagan todas las reparaciones antes de que usted cambie. Vea nuestra hoja informativa [Buscando Apartamento](#).
- Dé un aviso escrito apropiado antes de mudarse.
- Cuando se muda, haga otra inspección como esa que usted ha hecho anteriormente. Haga que el arrendador firme la lista de nuevo así que tenga prueba que usted dejó el domicilio limpio.
- Asegúrese de regresar todas las llaves (y consiga un recibo por eso), lleve todas sus cosas, deje el departamento limpio y libre de basura, y dé al arrendador su nueva dirección escrita. Tome fotos de cuán limpio lo dejó. Haga que un testigo mire el apartamento.

¿Qué 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 su arrendador está quedándose con parte del depósito y está dando el resto al nuevo dueño, usted tiene 20 días para enviar una objeción al nuevo arrendador. Si ellos no cambian cuánto del depósito del arrendador anterior se le devuelve, usted puede demandar al antiguo arrendador en Corte de Conciliación. Vea nuestra hoja informativa [Corte de Conciliación](#).



Hojas informativas son información legal NO SON consejos legales. Consulte a un abogado para consejo.
No use esta hoja si es más vieja que 1 año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas, u otros formatos.

© 2020 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento puede ser reproducido y usado solo para propósitos no comerciales y educativos. Todos los demás derechos reservados. Este aviso debe permanecer en todas las copias.
Reproducción, distribución, y uso para propósitos comerciales son estrictamente prohibidos.