Depósitos de Seguridad

Security Deposits

¿Cuándo me devolverán el depósito?

El arrendador tiene que enviarle el depósito completo con los intereses o una declaración escrita diciéndole por qué se queda con su depósito, o con parte de él. Asegúrese de que el arrendador tenga la dirección a la que usted quiere que le envíen el depósito. El propietario tiene que enviarle a usted el dinero o la declaración dentro de un plazo de 21 días a partir de la fecha de su mudanza, si tiene una dirección para usted. Si el edificio fue condenado, y no fue culpa de usted, el arrendador tiene que devolver el depósito dentro de 5 días.



¿Cuánto interés recibiré?

Un 1% por año. Digamos que usted se fue a vivir ahí el 1 de agosto de 2018. Usted se mudó el 30 de abril de 2019. Su depósito fue de $900. Esto significa que usted tiene que calcular el 1% de interés por 9 meses. Primero, calcule el interés por un año, y luego divídalo para obtener el interés por cada mes.

$900.00	
x .01	(1% = .01)
$ 9.00	es el interés por 1 año al 1%

Para obtener el interés de cada mes hay que dividir el interés de un año por los 12 meses de un año:

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

Desde agosto de 2018 hasta abril de 2019 son 9 meses, así que multiplique el interés mensual por 9:

$ .75	Interés por mes
x 9	Número de meses ahí
$6.75	Es el total que usted deberá recibir con su depósito

Entonces, un depósito de $900, más el interés ($6.75) significa que su arrendador deberá devolverle a usted $906.75.

¿Cuándo puede un arrendador quedarse con el depósito?

Un arrendador puede quedarse con el dinero del depósito para el alquiler no pagado u otros gastos que usted haya acordado. Por ejemplo, reemplazar las llaves perdidas.

Pero algunas cuotas que los propietarios ponen en los contratos de alquiler son ilegales. Como los cargos automáticos para 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 haya causado y que sean más que "desgaste ordinario".

El arrendador puede quedarse con el dinero del depósito para cubrir el alquiler, si usted se mudó sin dar la debida notificación por escrito. Si se muda sin dar el aviso apropiado, el arrendador puede tomar del depósito el alquiler que no pagó usted, incluso por un tiempo después de que se mudó. Vea nuestra hoja informativa *Notificaciones para Desocupar y Dar por Terminado un Contrato de Vivienda*.

El arrendador sólo puede quedarse con la cantidad que perdió, no con todo el depósito si sobra algo. Por ejemplo, si usted se muda antes de tiempo, pero el arrendador cobra el alquiler a un nuevo inquilino para el mes siguiente, el arrendador no puede tomar el alquiler del mismo mes de su depósito.

¿Qué es el "desgaste ordinario"?



Si algo se rompe o se daña porque es viejo, probablemente es desgaste ordinario. Por ejemplo, si la alfombra era nueva hace 10 años cuando usted se mudó ahí y ahora necesita ser reemplazada, eso es probablemente desgaste ordinario. Si la alfombra era nueva cuando usted se mudó ahí hace 6 meses y ahora necesita ser reemplazada, probablemente NO es desgaste ordinario.

Si usted piensa que su arrendador le está cobrando injustamente, escriba una carta explicando por qué y pida que le devuelvan esa parte del dinero. Vea la sección *"¿Qué pasa si el arrendador no quiere devolver el depósito?"*

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

No. Es ilegal usar el depósito para pagar el último mes de alquiler. Usted se arriesga a que se presente una demanda de desalojo en su contra si no paga el alquiler.

Pero hay una excepción a esta regla si el arrendador está perdiendo el edificio en una ejecución hipotecaria. Puede usar su depósito como su alquiler del último mes del período de redención. Ese es el último mes antes de que el nuevo propietario (generalmente el banco) sea dueño de la propiedad. Si usted no está seguro de cuándo termina el período de redención, llame al sheriff de su condado.

Vea nuestra hoja informativa *Cuando su Arrendador Pierde el Edificio: Ejecución Hipotecaria y Contrato de Cancelación de la Escritura* para más información.

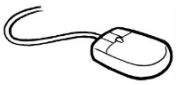
¿Y si el arrendador no quiere devolver el depósito?

- Si el arrendador no ha explicado por escrito por qué no le devuelve el depósito, empiece por escribirle una carta pidiéndole que se lo devuelva. Asegúrese de anotar la dirección a la que debe enviarse el depósito. Firme y ponga la fecha en la carta. Guarde una copia.

  Si pasan 21 días y el arrendador aún no le ha devuelto el depósito, o no le ha explicado por qué no se lo devuelve, usted puede demandar en el Tribunal de Conciliación.

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

  Usted puede crear una carta de demanda en línea con un rápido proceso de entrevista.



→ Vaya a http://www.lawhelpmn.org/es/formularios
→ Haga clic en "Solicitud de Depósito de Seguridad"

¿Dónde demando mi depósito de seguridad?

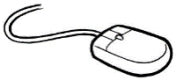
- Demande en el Tribunal de Conciliación. Cada condado tiene uno para casos de hasta $20,000. Vea nuestra hoja informativa sobre el *Tribunal de Conciliación*.

- Vaya al tribunal del condado donde está la propiedad de alquiler o donde vive el arrendador. Llene un formulario de demanda con el nombre y la dirección del arrendador, los daños monetarios que desea y una breve explicación de su caso.

- Hay una pequeña cuota. Puede que no sea necesario que usted pague si tiene bajos ingresos. Pídale al secretario del tribunal un formulario de Exención de Tasas Judiciales (*Court Fee Waiver*).

  Usted puede crear un formulario en línea con un rápido proceso de entrevista. *(solo en inglés)*





→ Vaya a www.lawhelpmn.org/forms
→ Haga clic en "Court Fee Waiver" *(Exención de Tasas Judiciales)*

¿Qué daños monetarios debo pedir?

- Usted puede pedir que le devuelvan el pago del alquiler si el apartamento tuvo infracciones al código de la vivienda u otros problemas de reparación que usted pueda demostrar que hubo. Tome fotos de la casa antes de irse. Asegúrese de tomar fotos de los problemas de reparación. Y conserve cualquier prueba de que pidió que se arreglaran los problemas. Lleve todas esas pruebas al tribunal cuando tenga su audiencia.

- Pida su depósito, más los intereses, más los gastos de tramitación o los costos de llevar el caso al tribunal.

- El arrendador tiene que envía a usted una explicación dentro de los 21 días o dentro de los 5 días si su casa fue condenada. Si no lo hace, la ley dice que usted puede recibir una cantidad de “multa” igual a la cantidad que se le debe. Pida que le den esta cantidad de penalidad. Por ejemplo, si su depósito era de $1,000 y el arrendador no se lo devolvió ni le envió una explicación, puede pedir $2,000.

- Si el arrendador muestra "mala fe", usted puede pedir "daños y perjuicios punitivos" (dinero) adicionales de hasta $500. "Mala fe" significa que sabían que debían el dinero, pero se lo quedaron de todas formas. Si el arrendador no le envía a usted una explicación dentro de los 21 días, el tribunal debe suponer "mala fe" a menos que el arrendador pueda demostrar la buena fe.

- Si usted tiene otras razones por las que el arrendador le debe dinero, asegúrese de incluirlas cuando demande ante el Tribunal de Conciliación. Podría ser algo como que la unidad no estaba en buenas condiciones habitables.

¿Qué es una contrademanda?

El arrendador puede presentar una contrademanda diciendo que usted debe dinero. Por ejemplo, puede decir que usted causó $1,000 de daños en el lugar, y que su depósito de seguridad sólo cubre $800 de esto. El arrendador también puede decir que usted debe un alquiler no pagado. El tribunal considerará su contrademanda al mismo tiempo que la demanda de usted.

¿Cómo debo prepararme para el tribunal?

- Reúna las pruebas. Si usted tiene documentos escritos como un contrato de arrendamiento, recibos de alquiler, o cartas al arrendador, haga copias para el tribunal. Si tiene pruebas de que le dio al arrendador una dirección para enviar el depósito, asegúrese de llevarlas.

- Si tiene fotografías del apartamento que tomó justo antes de irse, llévelas al tribunal.

- Lleve testigos -- personas que hayan visto el lugar cuando usted se fue a vivir ahí y cuando desalojó el lugar.



¿Qué es un acuerdo?

El juez puede pedirle a usted que trate de hablar con su arrendador antes de la audiencia. Este es un buen momento para llegar a un acuerdo. Un acuerdo es un arreglo entre usted y el arrendador para poner fin a la demanda. Tenga en cuenta que, aunque gane una demanda, es posible que le resulte difícil cobrar el dinero. Por lo tanto, un acuerdo que le pague de inmediato puede ser inteligente. Asegúrese de llevar el acuerdo que haga con el propietario al juez antes de salir del tribunal.

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

¿Qué debo hacer la próxima vez que alquile?

- Antes de irse a vivir ahí, haga una inspección con el propietario. Anote cualquier problema con el apartamento, y cualquier área que esté sucia o dañada. Haga que el arrendador firme la lista. Pídale que haga todas las reparaciones antes de que usted se mude ahí. Vea nuestra hoja informativa, *Búsqueda de Apartamento*.

- Dé un apropiado aviso por escrito antes de desalojar la propiedad.

- El arrendador está obligado a realizar una inspección de su salida si usted lo solicita. Tiene derecho a estar presente durante la inspección. Si realizó una inspección al entrar, puede utilizar la misma lista. También puede crear una nueva lista. Haga que el arrendador firme la lista. Entonces tendrá una prueba de que dejó el lugar limpio.

- También asegúrese de:
  - devolver todas las llaves y obtenga un recibo por ellas
  - retire todas sus pertenencias
  - deje el apartamento limpio y sin basura
  - tome fotos de lo limpio que deja el lugar
  - haga que un testigo vea el apartamento
  - dé al propietario una dirección postal por escrito

¿Y si mi arrendador vende el edificio?

Si el arrendador vende el edificio donde usted todavía vive, tiene 60 días para devolverle el depósito. O notificarle que se lo va a dar todo o parte de él al nuevo propietario. El arrendador puede deducir el alquiler no pagado y los gastos por daños en el apartamento.



Si el arrendador se queda con una parte del depósito y le da el resto al nuevo propietario, usted tiene 20 días para enviar una objeción al nuevo arrendador. Si no cambian la cantidad del depósito que el antiguo arrendador entrega, usted puede demandar al antiguo arrendador en el Tribunal de Conciliación. Vea nuestra hoja informativa *Tribunal de Conciliación*.

***Las hojas informativas son información legal NO asesoramiento legal**. Consulte con un abogado para obtener asesoramiento.*
No use esta hoja informativa si tiene más de un año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas o formatos alternativos.

© 2027 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.