

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Un depósito de seguridad es dinero dado a un arrendador para proveer algo de protección al arrendador en caso de daño a la vivienda rentada o de algún otro fallo de un inquilino.

Conceptos Básicos de Depósitos

Código de Texas sobre la Propiedad, §92.101 – §92.109

- Protege el derecho de inquilinos en cuanto a su depósito de seguridad.
- La ley afirma que el arrendador tiene 30 días después de que el inquilino desaloja la vivienda para devolver el depósito de seguridad.
- Si el inquilino cumple con el contrato de renta y deja la vivienda en buenas condiciones, aparte del desgaste normal, el depósito de seguridad siempre es reembolsable; **un inquilino nunca puede ceder su derecho a un reembolso del depósito de seguridad.**
- No obstante, el arrendador puede quedarse con parte del depósito, pero solo si la porción no reembolsable tiene nombre diferente, tal como “carga de redecoración” o “carga de preparación”.

¿Qué puede y no puede deducir el arrendador del depósito?

Un arrendador **NO PUEDE deducir legalmente por el desgaste normal.**

Esto se refiere al deterioro que ocurre durante el uso regular, diario y esperado de la vivienda rentada, por ejemplo, agujeros de clavos en las paredes producidos por fotos o pinturas colgadas.

Un arrendador **SÍ PUEDE deducir legalmente por daños causados por negligencia, falta de cuidado, accidentes, o abuso de la vivienda por el inquilino o los invitados del inquilino, o daños que no proceden de un desgaste normal.**

Si un arrendador retiene todo o parte de un depósito de seguridad, al arrendador se le requiere bajo ciertas condiciones darle al inquilino una lista y descripción por escrito de todas las deducciones. Estas condiciones son:

1. **¿Se Debe Renta?** A un arrendador no se le requiere dar al inquilino una lista y descripción de las deducciones si el inquilino debe renta cuando se muda y no hay controversia en cuanto a la cantidad de renta que todavía se debe. Si el arrendador sostiene que el inquilino debe renta y el inquilino disputa el reclamo, el inquilino debe hacer una petición para el depósito por escrito que afirma la posición del inquilino en cuanto a la renta.
2. **La Nueva Dirección.** Al arrendador no se le requiere devolver un depósito hasta 30 días después de que el inquilino se mude y solamente si el inquilino le da al arrendador su nueva dirección por escrito. No obstante, el inquilino no rinde el derecho al reembolso del depósito de seguridad o a recibir una descripción de daños hechos sólo porque el inquilino se olvidó de entregar una nueva dirección por escrito. En tal caso, mande la nueva dirección por escrito usando correo certificado, con petición de recibo de recepción.



Como Disputar Deducciones de Depósito

Si un inquilino recibe una lista de deducciones, es posible disputar entradas en esa lista. El inquilino debe discutir las deducciones en una carta enviada al arrendador. La carta de demanda debe contener una respuesta a cada uno de los cargos, explicando cuales cargos se disputan y por qué. El inquilino debe retener una copia de la carta y enviar la original por correo certificado, con solicitud de recibo de recepción.

Si el inquilino recibe un reembolso parcial junto con la lista de deducciones y quiere disputar algunas o todas las deducciones, tal vez sea bueno si el inquilino no cobra el cheque. Si el inquilino necesita cobrar el cheque, entonces el inquilino debe decirle en la carta al arrendador que, aunque el cheque ha sido cobrado, no significa que el inquilino esté de acuerdo con la cantidad del cheque.



Medidas Preventivas Para Asegurar la Devolución del Depósito

Un inquilino debe mostrar todas las condiciones previas para asegurar el reembolso del depósito. Además, la posibilidad del inquilino de recibir su depósito aumentará si sigue estas sugerencias:

- **Inspección de inventario al fijar la residencia**
Frecuentemente hay discusiones sobre las condiciones de la unidad alquilada cuando se mudó allí el inquilino, así que deben tomarse medidas preventivas. El inquilino debe hacer una lista de todo lo que está roto, manchado, defectivo, o dañado cuando se muda a la propiedad. Tanto el inquilino como el arrendador deben firmar la lista y guardar una copia. Si el arrendador no coopera, los inquilinos pueden sacar fotos, vídeo y/o conseguir un testigo imparcial para mirar el apartamento durante la mudanza.
- **Notificación de mudanza.** Un arrendamiento puede requerir que el inquilino le dé al arrendador notificación escrita 30 o 60 días por adelantado antes de la mudanza para que se le devuelva el depósito. El Código de Texas sobre la Propiedad dice que la notificación por adelantado de la mudanza puede ser una condición para el retorno del depósito si el requerimiento de notificación por adelantado está escrito en el arrendamiento y además está subrayado o en negrilla conspicua. Aun si el arrendamiento no lo requiere, el darle al arrendador notificación por avanzado antes de mudarse es siempre una buena idea. Los inquilinos deben repasar cuidadosamente sus arrendamientos tres meses antes de mudarse porque muchos arrendadores requieren notificación 60 días por adelantado.
- **Limpieza detallada** Un inquilino debe limpiar detalladamente todos los pisos, aparatos, etc. y remover todas sus pertenencias y basura antes de mudarse.



Inspección del inventario al mudarse.

Cuando el inquilino se prepara para mudarse, el apartamento debe ser limpiado y se le debe pedir al arrendador que venga para una inspección. El inquilino debe hacer otra lista de inventario como la que hizo al fijar la residencia. Si el arrendador tiene alguna disputa, el inquilino necesita negociarla en ese mismo momento. Si el arrendador rehúsa o no puede hacer un inventario en persona, aun le es importante al inquilino hacer una lista del inventario. El inquilino debe tener un amigo que le sirva de testigo a la condición del domicilio si el arrendador no está presente o si el arrendador no firma la lista del inventario. El inquilino también puede sacar fotos o vídeo para tener otra prueba de la condición de la vivienda. Estas listas del inventario son evidencia importante si el inquilino y el arrendador acaban en una disputa o ante un juzgado.

Devolver las llaves

Las llaves se deben entregar el día exacto en que el inquilino desaloja la vivienda. Si las llaves se entregan más tarde, el arrendador tal vez pueda cargarle al inquilino renta adicional u otros cargos bajo el contrato. Frecuentemente, el día en que el inquilino entrega las llaves es considerado su día de mudanza.

¿Puede usarse el depósito en lugar de la renta del mes pasado?

La ley sobre los depósitos de seguridad también contiene una protección para los arrendadores. Normalmente, el inquilino no puede deducir el depósito de la renta del último mes sin el permiso del arrendador. Si el inquilino se queda con parte de la renta y dice que el depósito de seguridad paga por el balance, esa acción será una violación de la ley. El arrendador puede entablar una demanda ante un tribunal por tres veces la cantidad ilegalmente deducida más gastos del tribunal y honorarios razonables del abogado. No obstante, el tribunal debe declarar que el inquilino actuó en mala fe para concederle al arrendador estos daños.

*Si se siente discriminado a causa de su raza, color, origen nacional, religión, género, minusvalidez (mental o física), o estatus familiar, puede llamar la Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades
1-800-669-9777*

