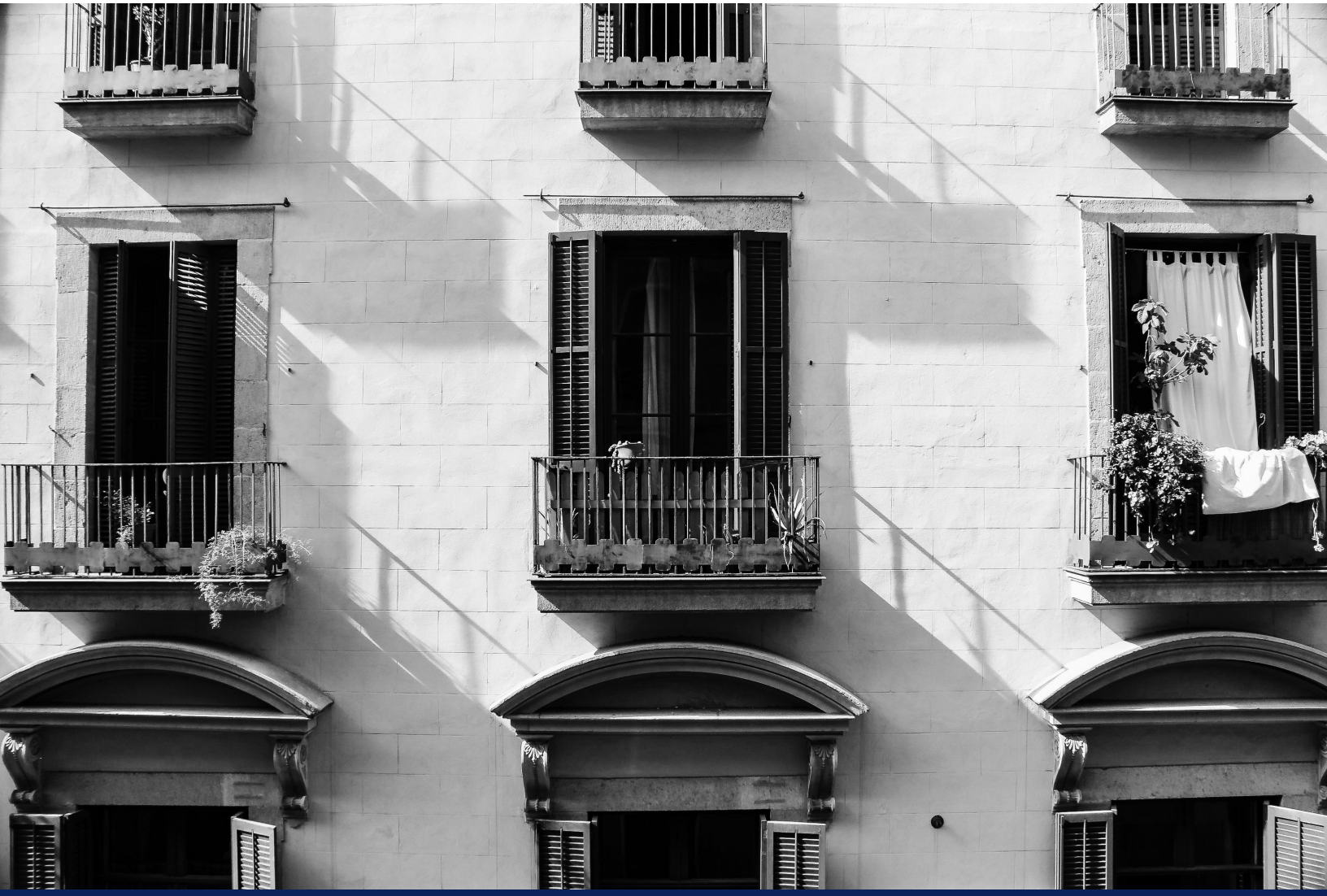
NLSLA

Neighborhood Legal Services
of Los Angeles County

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD



Línea directa gratuita de ayuda legal: 800-433-6251

¿Qué es un depósito de seguridad?

¿Qué es un depósito de seguridad?

Un depósito de seguridad es dinero que el propietario puede pedir cuando el inquilino se mueve. El propietario usa el depósito de seguridad para asegurarse de que el inquilino pagará el alquiler y mantendrá la unidad en buenas condiciones.

Si usted se muda sin pagar el último mes de alquiler, o si hace daños en el apartamento, el propietario puede conservar parte o la totalidad de tu depósito. Si al mudarse usted hizo todos los pagos de alquiler y el apartamento está en las mismas condiciones que cuando usted inicialmente se mudó, usted puede recuperar su depósito. Los depósitos de seguridad "no reembolsables" están en contra de la ley.

¿Cuánto puede pedir un propietario?

Los propietarios pueden pedir dinero por:

- Gastos de limpieza y futuras reparaciones
- Depósitos por llaves
- El alquiler del último mes
- Depósitos de mascotas

Cualquier dinero que usted pagua además del primer mes de alquiler y la tarifa de la aplicación (si esta aplica) se considera parte del depósito de seguridad.

En total un depósito de seguridad no puede ser superior a:

- En la mayoría de los casos, el alquiler es de un mes.
- El propietario puede cobrar hasta dos meses de alquiler solamente si:
  (1) son una persona natural (no una empresa), o son una empresa de responsabilidad limitada en la que todos los miembros son personas naturales; Y
  (2) Su propietario es dueño de no más de dos propiedades residenciales de alquiler que, en conjunto, no incluyen más de cuatro unidades de vivienda ofrecidas para alquiler.

Mudándose a un lugar

Como protegerse cuando usted se mueve

Debido a que su propietario tiene una gran cantidad de su dinero en forma de depósito de seguridad, usted quiere hacer todo lo que esté a su alcance para asegurarse de recuperar ese dinero.

Cuando se mude, usted debe:

- Observe el estado del apartamento cuando se mude inicialmente. Si es posible, hágalo al mismo tiempo con el propietario presente. A esto se le llama una "inspección del lugar a pie".
- Para los contratos de alquiler que comiencen a partir del 1 de julio de 2025, el propietario deberá tomar fotografías de la unidad inmediatamente antes o al inicio del contrato de alquiler.
- Haga una lista de los problemas que observe. Recuerde revisar cosas como luces, agua corriente y desagües. Haga sus notas lo más específicas posible. Si puede, tome fotografías para acompañar sus notas. Guarde sus notas y fotos en un lugar seguro, donde usted pueda encontrarlas cuando tenga planes de mudarse.
- Notifique por escrito a su propietario, de cualquier problema que encuentre. Guarde una copia para sus registros.

¿Puedo cobrar intereses sobre un depósito de seguridad?

La ley estatal no requiere que los propietarios paguen intereses sobre los depósitos de seguridad, pero algunas leyes locales de control de alquileres sí lo hacen. Llame a la junta de control de alquileres de su ciudad a los siguientes números:

- **La Ciudad de los Ángeles,** incluyendo el Valle de San Fernando Valley: Línea Telefónica Gratuita (866) 557-7368
- **Santa Mónica**: (310) 458-8751
- **West Hollywood**: (323) 848-6450
- **Beverly Hills**: (310) 285-1031

Mudándose del lugar donde vive

Cómo debe protegerse cuando se mude

- Quédese hasta el final de su contrato de arrendamiento. Si no puede hacerlo, es posible que necesite buscar a alguien para alquilar el apartamento de usted (si su contrato de arrendamiento lo permite). De lo contrario, usted puede terminar debiéndole dinero al propietario.

- Avise a su arrendador con suficiente tiempo antes de mudarse. Por lo general, después de que venza su contrato de arrendamiento, usted debe notificar al propietario por escrito con al menos 30 días de anticipación antes que usted planee mudarse. Si no puede avisar con 30 días de anticipación, notifique a su arrendador lo antes posible que planea mudarse. Guarde copias escritas de todos los avisos que usted le dé a su arrendador.

- Deje el apartamento en las mismas condiciones en que se encontraba cuando se usted inicialmente se mudó. Quite todos los accesorios permanentes que instaló, a menos que el propietario le dé permiso para dejarlos.

- Pídale a su propietario que mire el apartamento con usted en otra "inspección del lugar a pie". Haga esto antes de entregar sus llaves. Pídale a su propietario que anote, por escrito, todos los problemas de los cuales ellos tienen la intención de utilizar su depósito de seguridad para hacer arreglos.

- Si su arrendador lo culpa por los problemas que existían cuando se usted se mudó, recuerde de mirar su lista de mudanzas y fotografías, y proporcionar una copia al arrendador.

- Reúna cualquier prueba necesaria. Antes de mudarse, tome fotos y videos de toda la unidad. También puede ser útil tener un amigo para que mire el apartamento y así usted tiene un testigo adicional.

- Asegúrese de que su arrendador tenga una dirección en sus archivos para que ellos puedan enviarle su depósito.

Mudándose del lugar donde vive

Después de mudarme, ¿qué debo esperar de parte de mi propietario?

Dentro de las tres semanas posteriores de su mudanza, su propietario debe devolverle el dinero del depósito o enviarle una carta explicando por qué no le devolvió el depósito completo. Si su propietario se queda con algo de su depósito, el debe darle una lista muy específica, por escrito, la cual explique por qué guardo para pagar con su dinero. A esto se le llama una "contabilidad". Su propietario también debe proporcionar recibos o facturas por todos los cargos de más de $126.

A partir del 1 de abril de 2025, el propietario deberá tomar fotografías de su unidad dentro de un plazo razonable después de que usted se mude, pero antes de realizar cualquier reparación o limpieza que el propietario planee reducir de su depósito de seguridad. El propietario también deberá tomar fotografías de la unidad dentro de un plazo razonable después de que se hayan completado dichas reparaciones o limpieza.

Su propietario solo puede retener dinero de su depósito para pagar gastos razonables relacionados con:

- Alquiler no pagado
- Hasta 30 días de alquiler si usted no avisó con 30 días de anticipación antes de mudarse
- Daños al apartamento que no son "desgaste normal"
- Limpieza de apartamento

Moving Out

¿Qué es el "desgaste normal"?
El desgaste normal se produce cuando las cosas se desgastan debido al uso normal. Algunos ejemplos son persianas descoloridas, alfombras gastadas, pequeñas marcas en las paredes o manchas en una bañera vieja. Su propietario puede cobrarle por el desgaste normal. Su propietario puede cobrarle por daños más graves, como persianas que faltan o están rotas, alfombras quemadas y madera rayada.

¿Qué debo hacer si mi propietario se queda injustamente con mi depósito de seguridad?

Primero, escriba una carta a su propietario exigiendo la devolución de parte o la totalidad de su depósito.
Si su propietario no le dio una lista de lo que se guardo para pagar con su dinero, usted también puede exigirle que le proporcione una "contabilidad". Proporcionar detalles específicos sobre lo que hizo para asegurarse de que la unidad se dejó en buenas condiciones. Explique que si no le devuelven su depósito, usted tendrá que demandarlos en la corte de reclamos menores, donde le pedirá al juez que haga que su arrendador pague el doble del depósito como multa por “mala fe”, además de devolver el dinero del depósito el cual ellos deben. Adjunto encontrara a un ejemplo de carta.

Si aún así, su propietario se niega a devolver su depósito, es probable que usted deba emprender acciones legales.

Usted puede demandar a su propietario en un caso de reclamos menores. Vaya al Asesor de reclamos menores en el juzgado para que lo ayude a completar sus formularios, o para mayor información, visite el sitio de web: https://dcba.lacounty.gov/portfolio/how-to-sue-in-small-claims-court/

Información básica en caso de reclamos menores:
- La corte de reclamos menores es un proceso judicial simplificado en el cual usted puede intentar resolver conflictos de forma razonable. El caso se escucha ante un juez, no ante un jurado, y ninguna de las partes está representada por un abogado.
- Si su contrato de arrendamiento fue oral, usted tiene 2 años para presentar su reclamo. Si su contrato de arrendamiento fue por escrito, usted tiene 4 años para presentar su reclamo.
- Lo máximo que usted puede pedir es $10,000.

Una vez que presente su caso, usted puede llevarlo a juicio ante un juez o puede mediar en su caso. La mediación es una gran alternativa a ir ante un juez. El Departamento de Asuntos Comerciales y del Consumidor de Los Ángeles ofrece servicios de mediación gratuitos. Para mayor información ver el siguiente enlace: https://dcba.lacounty.gov/mediation-small-claims/

Demanda de depósito de seguridad

_____

Fecha

_____

Nombre del propietario o administrador

_____

Dirección del propietario o administrador

_____

Ciudad, estado y código postal

Estimado _____

Esta es una demanda de devolución de mi depósito de seguridad.

Desocupé mi unidad el _____ (fecha). Según la ley de California, usted estaba obligado a devolver mi depósito a más tardar 21 días después de esa fecha. Cuando usted retiene dinero de un depósito, usted también debe proporcionar una contabilidad, incluyendo un estado de cuenta detallado y cualquier recibo y/o ordenes de trabajo, dentro de los 21 días. La ley también requería que usted tome fotografías de la unidad dentro de un tiempo razonable después de yo mudarme antes que usted haga cualquier reparación o limpieza por la cual planea deducir de mi depósito de seguridad. También se le pidió que usted tomara fotografías de la unidad dentro de un tiempo razonable después de que se completaran esas reparaciones o limpieza.

☐ Usted ha retenido todo mi depósito y no me ha proporcionado un estado de cuenta detallado el cual indique la base para retener mi depósito.

☐ Usted ha retenido parte o la totalidad de mi depósito y no estoy de acuerdo con la cantidad que usted retuvo y/o no ha proporcionado un estado de cuenta detallado el cual indique la base de la cantidad que retuvo, incluyendo los recibos u órdenes de trabajo pertinentes.

Explique: _____

_____

_____

Por favor, tenga en cuenta que si usted continúa reteniendo mi depósito de seguridad de mala fe, me veré obligado a presentar una acción de reclamos menores, en la que buscaré recuperar lo que se me debe, más multas de hasta dos veces el depósito, según lo establecido
en la Sección del Código Civil 1950.5(m).

En total, le exijo que me reembolse la cantidad de $_____. Por favor, envíe un cheque o giro postal por este monto, pagadero a mi dirección a continuación, a más tardar una semana a partir de la fecha de hoy.

Sinceramente,

Firme con su nombre: _____

Escriba su nombre en letra de molde: _____

Escriba su dirección: _____

_____

He hecho una copia de esta carta para mis registros.