

## Cómo obtener el reembolso del depósito de seguridad

Si usted está alquilando una casa o un apartamento, es muy probable que le haya pagado al propietario un elevado depósito de seguridad antes de mudarse. Además de mantener su unidad de alquiler en buenas condiciones, hay varias cosas que puede hacer para proteger sus derechos y aumentar las posibilidades de recuperar su depósito.

Primero, es muy importante solicitarle al propietario una inspección inicial antes de que usted se mude, tal como se describe en la siguiente sección. Segundo, si es posible, tome fotografías que muestren la condición en que se encuentra su unidad el día de la inspección inicial y nuevamente luego de que haya quitado todas sus pertenencias. Tercero, mantenga buenos registros, como recibos y notas de conversaciones. Escriba los detalles en el momento en el que vayan ocurriendo, incluso aunque no anticipe ningún problema. La sección final proporciona recomendaciones sobre qué hacer si usted cree que las deducciones realizadas por el propietario de su depósito de seguridad, no son razonables.

### La inspección inicial

Si usted lo solicita, el propietario debe realizar una inspección previa a su mudanza definitiva, conocida como "inspección inicial", no más de dos semanas antes de que finalice su arrendamiento. Usted tiene derecho a estar presente, y el propietario debe darle un previo aviso de 48 horas por escrito. A menos que usted haya retirado su solicitud, el propietario puede ingresar a su unidad aunque usted no se encuentre en su casa en el horario previsto en el aviso.

Incluso si no puede estar presente, siempre opte por esta inspección. El propietario debe dejarle una declaración detallada que enumere las condiciones o los daños que podrían derivar en deducciones de su depósito de seguridad, a menos que se corrijan antes del final de su arrendamiento. Debe incluir los usos legales de los depósitos de seguridad.

En general, el propietario solo puede deducir los daños enumerados en la declaración detallada, a menos que hubiera ocurrido después de la inspección o no fuera visible hasta luego del retiro de sus pertenencias. Eso hace que la inspección inicial sea una herramienta importante para protegerse de deducciones que no sean razonables.

La declaración detallada no puede incluir daños que ya existían cuando usted se mudó o debido al desgaste normal, por ejemplo, si la alfombra se ha desgastado por el uso normal. El propietario puede enumerar cosas como moho, una infestación de pulgas, agujeros de clavos, mesadas agrietadas o manchas en las alfombras que no estaban allí cuando usted se mudó. Tome fotos de cualquier problema señalado en la declaración detallada, especialmente si planea arreglarlos antes de mudarse.

### **Conozca sus derechos**

- Si deja la unidad tan limpia como cuando se mudó, el propietario no debe deducir los cargos por limpieza de su depósito.
- No está permitido que el propietario le cobre por el "desgaste" normal de la pintura o alfombras.

## **Su mudanza**

Si la unidad no está igual de limpia como cuando usted se mudó, se le puede cobrar una tarifa de limpieza "razonable", pero revise su contrato de alquiler por cualquier expectativa específica. Por ejemplo, algunos acuerdos requieren que los inquilinos hagan limpiar las alfombras profesionalmente. Asegúrese de guardar todos los documentos y recibos que demuestren reparaciones y limpieza. Es una buena idea armar una carpeta o un sobre que contenga estos recibos, la declaración de inspección, su contrato de alquiler y cualquier nota que haya tomado.

Una vez que la unidad esté vacía, tome notas y tome fotografías que muestren la condición de alfombras y paredes, el interior de armarios, la bañera, etc. El propietario puede permitirle estar presente para la inspección final; si es así, esté allí si es posible. Esto puede ayudar a evitar conflictos posteriores.

### **Luego de su mudanza: El plazo de 21 días.**

Cuando entregue sus llaves, asegúrese de que el propietario tenga su nueva dirección. El propietario tiene 21 días luego de la finalización del alquiler para reembolsarle cualquier porción de su depósito de seguridad que se le deba. Si no recibe un reembolso completo, el propietario debe proporcionarle una declaración detallada con todas las deducciones de su depósito de seguridad y el motivo de dichas deducciones.

Si las deducciones suman más de \$ 126, el propietario también debe enviarle facturas o recibos por la limpieza o el trabajo realizado, o un estimativo del costo de las reparaciones que tarden más en completarse.

### **¿Qué pasa si las deducciones no son razonables?**

Si el propietario no ha cumplido con los requisitos descritos anteriormente, o si el reembolso de su depósito de seguridad es menos de lo que cree que debería ser, ¿qué debe hacer?

El primer paso es escribir inmediatamente una carta al propietario explicando por qué cree que las deducciones son incorrectas. Solicite un reembolso del monto específico que cree que debe ser devuelto. Es más probable que tenga éxito si es respetuoso pero consistente y si proporciona documentación (como fotografías y recibos) para respaldar su solicitud. Si envía la carta, envíela por correo certificado o con un certificado de envío. Si lo entrega en mano, solicite al propietario que firme y feche su copia de la carta para acusar recibo.

Algunos propietarios cobran indebidamente a cada inquilino que se muda la limpieza completa de la unidad, independientemente de si es necesario. Si esto le sucede, sus fotografías y recibos pueden ayudarlo a cuestionar el reclamo del propietario.

Si el propietario no acepta reembolsar lo que usted cree que se le debe, solicite asistencia legal o solicite al propietario que participe en una mediación. Si nada más funciona, tiene la opción de llevar al

propietario a la corte de reclamos menores. Si gana, el juez puede ordenarle al propietario que pague los costos y una multa.

## Conclusión

Recuerde que estará mejor posicionado para proteger sus derechos:

- Si le solicita al propietario una inspección inicial;
- Si toma buenas notas y guarda sus recibos; y
- Si toma fotografías que demuestren el estado de la unidad.

**Consejo:** Al trasladarse a su próxima unidad de alquiler, tome fotografías y tome notas para documentar el estado de la unidad y archívelas para cuando se mude de nuevo

*Este documento refleja la actual ley de California del año 2018 pero no constituye asesoramiento legal.*