

Consejo para los Inquilinos en Idaho:

Depósitos de Garantía

Lea este folleto para entender:

- ▶ **¿Qué es lo que dicen las leyes de Idaho sobre los depósitos de garantía?**
- ▶ **¿Qué pasa si mi casero se rehúsa a regresarme mi depósito de garantía?**
- ▶ **¿Cómo puedo proteger mis derechos como un inquilino en el futuro?**

Los caseros frecuentemente intentan quedarse con todo o parte del depósito de garantía después que el inquilino se muda. En algunos casos, una persona quizás pueda obtener parte o todo del depósito de garantía. La ley de Depósitos de Garantía se encuentra en el **Código de Idaho Artículos 6-320 and 6-321**, provee una manera sencilla, rápida para forzar a los caseros que regresen el depósito de garantía que se les debe a sus inquilinos anteriores. .

*El consejo en este folleto es muy general y quizás haya factores especiales en su caso. Si usted tiene preguntas legales, comuníquese con un abogado. Si no tiene los recursos para pagarle a un abogado, comuníquese con la oficina de **Idaho Legal Aid Services** más cercana a usted, use uno de los números de teléfono al dorso de este folleto. También, visite nuestro sitio en la web en:*

www.idaholegalaid.org

Ley de Idaho de Depósitos de Garantía Bajo el Código de Idaho Artículos 6-320 & 6-321:

- ▶ Cualquier dinero depositado con el casero cual no es “renta” es un “depósito de garantía.”
- ▶ Después que el inquilino regrese el local al casero al final del acuerdo de arrendamiento, el casero deberá regresar o el depósito por completo o el **casero deberá darle al inquilino (1) un reembolso parcial y (2) una declaración por escrito indicando las sumas descontadas**, porque fueron descontados, y como se gasto lo que fue descontado.
- ▶ El depósito completo o el reembolso parcial y la lista enumerada de los descuentos deben ser dados al inquilino **o dentro de 21 días después que termine el acuerdo de arrendamiento o, si está indicado en acuerdo de arrendamiento, dentro de 30 días** después de que el inquilino desocupe el local.
- ▶ El casero solo puede descontar por razones a cuales se acordaron por el inquilino y no puede descontar por el “uso natural.”

Esté seguro que su casero sepa su dirección nueva.

Es la responsabilidad de usted que su casero sepa como comunicarse con usted después que usted se mude. Su casero puede decir que no tenia manera de enviarle la lista de descuentos enumerados. Cambie su dirección con la oficina de correos. Usted puede comprobarle al casero que si había la manera de comunicarse con usted si usted recibe correo enviado a su dirección nueva.

¿Y si mi casero se queda con mi depósito de garantía?

Si su casero no le ha regresado su deposito y tampoco le ha enviado una lista enumerada de los descuentos dentro del tiempo requerido, siga los pasos siguientes:

PASO 1: Escríble una carta de demanda al casero. ¡Esté seguro de mantener una copia!

Si su casero violó la ley de depósito de garantía al haberle descontado por daños que ya existían antes que usted se mudara al local, usted debería de explicar que los descuentos son

muy altos. Pida que los descuentos excesivos se le regresen a usted dentro de tres días. Su carta de demanda podría parecerse al ejemplo siguiente:

Estimado Casero:

En (FECHA), Yo me mude del apartamento en (DIRECCION) cual yo rente de usted, y mi acuerdo de arrendamiento se terminó. Yo le pague a usted un depósito de garantía de \$ _____ cuando yo ocupé el local. Usted no me ha regresado esta cantidad, ni tampoco me ha enviado una lista enumerada con los descuentos cuales se hicieron de ese depósito. Debido a que se han pasado 21 días desde que yo me salí [o 30 días, si el acuerdo de arrendamiento lo indicaba], a este momento usted está en violación del Código de Idaho Artículo 6-321. Yo exijo que mi depósito de garantía completo se me regrese dentro de tres días que usted reciba esta carta. Tenga la bondad de enviarme un cheque por la suma completa, a mi nombre, a (SU DIRECCION NUEVA). Si usted no lo hace dentro de tres días de recibir esta carta, mi intención es demandarlo según el Código de Idaho Artículo 6-320(4). Si tengo que demandarlo, el juez me puede otorgar tres veces la suma del depósito de garantía y requerirle a usted que pague los costos judiciales y los honorarios de abogado.

*Atentamente,
(SU NOMBRE)*

PASO 2: Entregarle la carta de demanda a su casero en una de dos maneras:

▲ **(1) Entregar la carta personalmente** al casero o al agente del casero (tal como un empleado en el lugar normal de negocio del casero). Pídale a un amigo o pariente que vaya con usted como testigo, de esta manera el testigo puede atestiguar en el tribunal que el casero lo recibió. (Esta es la manera mas rápida)

▲ **(2) Vaya a la oficina de correo y envíe la carta “por correo registrado, y pedir que se provee un recibo indicando que la carta se recibió.”**

Después, usted recibirá una tarjeta postal cual indica que el casero recibió la carta. La tarjeta postal puede probar que la carta fue entregada.

PASO 3: Dele tres días a su casero.

Su casero tiene **tres días** después del día que ella/el recibe la carta para regresar el depósito. Si el tercer día es un día festivo o fin de semana, hay que esperar para el próximo día del trabajo. Si el casero recibe su carta después que el periodo de 21 días (o 30 días) haya terminado, ella/el deberá regresar su depósito completo, sin importar el daño que usted haya podido causar en el local.

▶ **Si usted causó el daño** al local y su casero lo puede probar, usted quizás quiera considerar **negociar un acuerdo mutuo** con su casero. Si llega a un acuerdo como este con su casero, debería de documentarlo por **escrito** y pedirle al casero que lo **firmé**. **¡Esté seguro de mantener una copia!**

Por ejemplo Tess la casera de Jay, no regresó un depósito de \$1000 ni le envió una lista enumerada con los descuentos, pero Tess puede probar que Jay causó \$200 de daños al apartamento. Jay podría demandarla por \$1000, pero Tess quizás podría demandar a Jay por los \$200. Jay y Tess podrían llegar a un acuerdo donde si ella le regresa los \$800 a él, ninguno de los dos harían una demanda.

PASO 4: Demande al casero.

Si el casero aun no le regresa el depósito, usted puede demandar al casero en el **Tribunal**, usted quizás debería tener un abogado que lo represente, o en el **Tribunal de Demandas Pequeñas**, allí no se le permite a ninguna de las partes tener un abogado.

Para registrar un pleito legal en el **Tribunal de Demandas Pequeñas**, vaya a la oficina del actuario del condado local y llene dos formularios. Usted tendrá que dar información como el nombre y dirección de usted y también el nombre y dirección del casero.

Usted puede obtener una copia del formulario para entablar su demanda en el Tribunal de Demandas Pequeñas en: www.courtselfhelp.idaho.gov.

Usted también debe declarar el índole (naturaleza) de su reclamo, el monto que su casero le debe, y cuando se tenía que pagar el monto.

Su declaración en el Formulario de Demandas Pequeñas podría parecerse al siguiente ejemplo:

“Mi casero me debe una deuda de \$ ____ por no haberme regresado mi depósito de garantía y tampoco cumplir con mandarme una lista enumerada con los descuentos tomados del depósito dentro del tiempo requerido por el Código de Idaho Artículo 6-321. Yo exijo el regreso de mi depósito por medio de la carta adjunta, según el Código de Idaho Artículo 6-320, y la deuda tenía que haberse pagado tres días después que el casero recibió la carta. También, pido que él me pague los costos por entablar la demanda y por tres veces la cantidad de los daños.”

► Si el casero *si* le envió una lista enumerada con los descuentos, pero algunos de los descuentos no están correctos, su carta de demanda y la declaración en su formulario del Tribunal Para Demandas Pequeñas será un poco diferente que los ejemplos arriba. Usted debería de explicar cómo los descuentos violaron la ley o el contrato/acuerdo de arrendamiento y exija que los descuentos excesivos se le regresen a usted.

► Si usted cree que el casero se quedo con parte de su depósito para cubrir costos para la **limpieza o reparaciones que no se necesitaban**, usted puede declarar algo como lo que dice este ejemplo:

*“Yo tengo derecho al regreso de mi depósito o el monto de \$1,000 del casero, cualquier que sea más, porque ella violó (infringió) el **Código de Idaho Artículo 48-603(16)** por declarar que se necesitaban servicios o reparaciones cuando no eran necesarios o por medio de proveer servicios o reparaciones cuales no se necesitaban.”*

PASO 5: Vaya al juicio en el Tribunal de Demandas Pequeñas.

Usted será notificado de la fecha, la hora y el lugar para la audiencia. Esté preparado para explicar porque hace la demanda. Traiga una copia de la carta de demanda y cualquier comprobante que usted tenga que muestre cuánto pagó de depósito de garantía (un recibo o cheque cancelado, etc.) Si usted hizo su demanda porque el casero hizo descuentos inapropiados, traiga testigos o fotos para comprobarlo. Si el juez determina que el casero violó

(infringió) la ley maliciosamente o intencionalmente, el juez quizás le otorgue tres veces la cantidad de los daños que usted pruebe que se le debe.

Protéjase usted mismo de problemas futuros con el Depósito de Garantía

Muchas disputas con su casero pueden ser evitadas si usted toma estos pasos:

Antes de mudarse allí, pida un contrato/acuerdo de arrendamiento.

Mantenga una copia para sus informes personales.

Mientras que se mude allí, haga una lista de los defectos. Documente/escriba todo lo que está quebrado o sucio, aunque parezca algo muy mínimo (tal como alfombra desgastada, astillas en la tina del baño, o manchas en la pared). También tome fotos o un video, **Envíe una copia de esta lista al casero.** Notifíquelo a su casero por escrito sobre los defectos más graves (tal como ventanas quebradas o problemas con la calefacción) o reparaciones cuales se necesitan lo más pronto posible.

Cuando se mude de ese local, saque todas sus pertinencias y limpie el local antes de media noche del día en cual su contrato/acuerdo se termine. No haga planes de regresar el siguiente día a limpiar a menos que haya hecho arreglos *por escrito* por adelantado con su casero.

Después que saque sus pertinencias y termine con la limpieza, dele una pasada al local junto con su casero. Asegure que ambos están de acuerdo sobre lo que está dañado o sucio. Su lista será útil para mostrar lo que ya estaba dañado cuando usted se mudo allí. Si no se puede reunir con su casero cuando se salga de allí, pídale a un amigo o pariente que de una pasada del local con usted después que haya limpiado y tomo fotos y/o un video. Si usted tiene que demandar al casero para recuperar los daños después, su amigo o pariente serán un buen testigo y sus fotos/video será prueba útil.

También, regrese todas las llaves que se le dieron. Algunos caseros declaran que la persona no se ha salido del local (y aún deben renta) hasta que todas las llaves sean regresadas. No solo vaya a dejar las llaves adentro del local. Entréguelas al casero.

Mi contrato/acuerdo de arrendamiento me requería que pagar un 'depósito de limpieza' y un 'costo de procesar.' ¿A caso estos son depósitos de garantía? ¿Se me regresaran cuando yo me mude?

Bajo la Ley de Depósito de Garantía, cualquier cosa llamada un "depósito" se le tiene que regresar al salirse del local o rendir cuentas de como se usó. Sin embargo, un 'costo de procesar' o 'costo no reembolsable para la limpieza' puede ser considerado o "renta" (con lo cual el casero se queda) o un "depósito de garantía" cual depende en el lenguaje escrito y oral del contrato de arrendamiento. **Antes que firme un contrato de arrendamiento, pregúntele al casero sobre cuales costos se le regresaran a usted.**

Mi contrato de arrendamiento dice que si yo me salgo (mudo) dentro de 6 meses, yo perdería mi deposito compete. ¿Esto es legal?

Por lo general, si. Sin embargo, si usted se salió después de cinco meses y dejo el lugar en buenas condiciones, la pérdida (daños) de su casero podrían ser mucho menos que su

depósito de garantía completo. Usted podría alegar en el Tribunal que el casero no debería ser permitido quedarse con todo el depósito porque su pérdida fue mucho menos de lo anticipado.

Mi contrato de arrendamiento dice que yo tengo que dar un aviso de un mes antes de mudarme de allí o perder mi depósito. Yo solo di 20 días de aviso. Ahora el casero quiere quedarse con todo el depósito. ¿Esto es legal?

Tal vez. Los descuentos del depósito solo deben cubrir los gastos actuales del casero. Si el casero alquilo el lugar un día después que usted se fue, entonces ella solo perdió un día de alquiler y solo puede descontar esa cantidad. Ella tal vez alegue que tuvo que anunciar el vacante antes que lo que esperaba y el juez podría permitirle a ella que le descuenta los gastos por el anuncio. Si el casero intento encontrar un inquilino de reemplazo pero no pudo, el casero tal vez descuenta renta atrasada de su depósito. Si su contrato no indicaba sobre cuanto aviso tenía que dar pero usted pagaba renta cada mes, usted usualmente puede terminar el contrato por medio de dar 30 días de aviso. Si usted no cumplió con dar 30 días de aviso, usted quizás deba renta atrasada. Sin embargo, el casero tiene el deber de intentar encontrar un inquilino nuevo.

Revised 8/17