
Consejo para Inquilinos: Depósitos de Seguridad

En 1977, la Legislatura de Idaho pasó una ley cual le da a inquilinos una manera sencilla y rápida de forzar a los dueños a regresar los depósitos de seguridad que se les debe a los inquilinos. La ley (llamada Código de Idaho Secciones 6-320 y 6-321) dice que:

- Cualquier dinero depositado con un dueño es o “renta o un depósito de seguridad;”
- Cuando el acuerdo de arrendamiento termina, y el inquilino le regresa al dueño el apartamento o casa o casa móvil, si el dueño no regresa todo el depósito de seguridad el dueño tiene que darle al inquilino un reembolso parcial y una declaración escrita mostrando las cantidades reducidas del depósito, porque fueron reducidas, y como se gastaron las deducciones;
- El dueño tiene que regresar el depósito, o mandar una declaración escrita dentro de 21 días después que el acuerdo se termine o que el inquilino se haya ido; este periodo de 21 días podría ser reducido o extendido por un acuerdo entre el inquilino y el dueño, pero no puede ser por más de 30 días;
- El dueño puede tomar deducciones **solo** por razones en cuales el dueño y el inquilino han acordado (por ejemplo, muchos acuerdos dicen que dinero puede ser tomado del depósito si el apartamento no fue dejado limpio y en condiciones de ser rentado de nuevo, o si las llaves no fueron regresadas);

- Deducciones **no pueden** ser hechas por el “uso natural;” si daño o deterioro ocurren cual no fue debido a negligencia, accidente, descuido, o abuso de la propiedad, entonces es “uso natural.”

QUE HACER SI SU DEPÓSITO DE SEGURIDAD NO ES REGRESADO

Si el dueño no le ha regresado su depósito de seguridad o enviado una lista detallada de las deducciones dentro del periodo de tiempo requerido (normalmente 21 días después que su acuerdo de arrendamiento se haya terminado y usted se haya mudado, aunque podría ser más o menos tiempo dependiendo en el acuerdo que usted haya hecho). Le recomendamos que tome los siguientes pasos:

Paso 1: Escriba una carta al dueño.

Usted debería de escribir una carta como esta:
Estimado Sr. Dueño:

En (fecha) yo me moví del apartamento en (Dirección) cual yo rentaba de usted, y mi contrato de arrendamiento se terminó. Yo le pagué un depósito de seguridad de \$_____ cuando me salí de allí, y usted aún no me ha devuelto esta cantidad y no me ha enviado una cuenta con una lista de deducciones hechas del depósito. Debido ha que ya han pasado 21 días desde que me salí, usted ahora está en violación del Código de Idaho Sección 6-321. Yo exijo que todo mi depósito de seguridad se me regrese dentro de tres días de que usted reciba esta carta. Por favor envíe el cheque por la cantidad completa, pagable a mi, a (Su nueva dirección). Si usted no lo hace dentro de tres días de recibir esta carta, yo tengo la intención de demandarlo legalmente en acuerdo del Código de Idaho Sección 6-320(4). Si tengo que demandarlo, el juez me puede otorgar tres veces la cantidad del depósito de seguridad y

requerirle a usted que pague los costos de la corte y los honorarios de abogado
Atentamente,

Tomas Inquilino

(¡Este seguro de mantener una copia de esta carta!)

Si el dueño ha violado (quebrantado) la ley de depósito de seguridad por medio de hacer deducciones por danos cuales fueron hechos antes de que usted entrara al lugar, entonces usted debería escribir una carta explicando que sus deducciones son muy grandes y por qué son muy grandes, y la carta debe pedir que las deducciones excesivas se le regresen a usted dentro de tres días.

Paso 2: Entregarle la carta al dueño.

Usted puede entregar la carta en una de dos maneras:

- Usted puede entregarle la carta personalmente al dueño o al agente del dueño, o si usted no puede encontrarlo en su lugar normal de negocio, por medio de dejarle la carta con un empleado del dueño en el lugar normal de negocio del dueño. Esta es la manera más rápida de entregar la carta. Si usted elige esta manera de hacerlo, pídale a un amigo o a un pariente que vaya con usted como testigo, para que el testigo pueda testificar en el tribunal (corte) que el dueño recibió la carta.
- O, usted puede enviar la carta “por correo registrado, pidiendo un recibo de regreso” al dueño. Usted tendrá que ir al Correo para hacer esto. Usted recibirá una tarjeta postal mostrándole cuando recibió la carta el dueño. Si usted elige esta manera de entregar la carta, use la tarjeta postal en el tribunal (corte) para comprobar cuando fue recibida la carta. Pero recuerde-que se llevará más tiempo para que el dueño reciba

su carta por correo que si usted y un testigo la entregan personalmente.

- **Paso 3: Déle tiempo al dueño para que le regrese su depósito de seguridad.** El dueño tiene tres días (no contando los sábados, domingos, o días festivos legales, o el día que usted la recibió) de la fecha que él recibió su carta para regresar el depósito de seguridad. Si él recibió su carta después que se haya pasado el período de 21-días, entonces él debe de regresar el depósito de seguridad completo, sin importar cualesquiera daños que usted haya causado al lugar que usted rentó.

Pero usted quizás quiera negociar con el dueño. Por ejemplo, supongamos que usted hizo \$50 de danos al apartamento, y el dueño puede comprobarlo. El dueño no mandó los \$150 de depósito de seguridad que usted pagó, y no le mandó una lista de las deducciones que le tenía que haber mandado. Usted puede demandarlo por la cantidad completa de los \$150, pero él quizás puede demandarlo a usted por los \$50 en daños (el derecho a que él lo demande a usted no está decidido en la ley de Idaho). Entonces quizás usted quiera acordar que si él le regresa \$100, ni él ni usted se demandaran uno al otro. Si usted y él llegan a un acuerdo aparte de lo que usted demanda en su carta, esto será obligatorio en ambos. Es buena idea poner cualquier acuerdo nuevo en escrito y pedirle al dueño que lo firme. Usted debería de conservar una copia.

Paso 4: Demandar al dueño. Usted podría demandar al dueño en el Tribunal (corte) de la división Magistrado, donde probablemente tendría que tener un abogado, o en el Tribunal (corte) para Demandas Pequeñas, donde ninguno de los dos puede tener un abogado. El resto de este folleto le dice como demandar en el

Tribunal para Demandas Pequeñas para el regreso de su depósito de seguridad.

Para iniciar un pleito legal en el Tribunal para Demandas Pequeñas, usted tendrá que ir a la oficina del actuario del tribunal (corte) y llenar dos formularios. Usted tendrá que dar información tal como su nombre y dirección y el nombre y dirección del dueño. También se le pedirá que indique la índole (naturaleza) de su reclamo, la cantidad que se le debe a usted, y cuando tenía que pagársele esa cantidad. Le recomendamos que usted diga algo tal como lo siguiente:

“El dueño me debe una deuda de \$_____ por su falta de regresar un depósito de seguridad y falta de mandarme una lista de las deducciones dentro del tiempo requerido por el Código de Idaho Sección 6-321. Yo demandé el regreso del depósito por medio de la carta adjunta, de conformidad al Código de Idaho Sección 6-320, y la deuda tendría que haber sido pagada tres días después que el dueño recibió la carta de demanda. También pido que se me pague los costos por archivar la demanda y que la cantidad de los daños sea triplicada.”

Si el dueño le mando una lista de deducciones, pero usted cree que algunas de las deducciones no son apropiadas, su carta de demanda al dueño y su declaración en el formulario para el Tribunal (Corte) de Demandas Pequeñas será diferente de los ejemplos. Usted querrá explicar por qué usted piensa que las deducciones cuales se hicieron quebrantaban (violaban) la ley o el contrato de arrendamiento, y usted debería demandar que las deducciones **excesivas** sean regresadas a usted.

A veces un dueño mantendrá parte o todo el depósito para cubrir el costo de limpieza o reparaciones que no se necesitaban. Si usted piensa que el dueño ha hecho esto, entonces en su demanda de demandas pequeñas contra el dueño puede decir:

“Yo tengo el derecho que se me regrese mi depósito o que el dueño me pague la cantidad de \$1,000, cualesquiera sea la cantidad más grande, porque él/ella quebrantó el Código de Idaho Sección 48-603 (16) por medio de reclamar que se necesitaban servicios o reparaciones cuando no se necesitaban o por medio de proveer servicios o reparaciones cuando no se necesitaban.”

Paso 5: Vaya al Juicio en el Tribunal (corte) de Demandas Pequeñas. Usted será notificado de la fecha, la hora, y el lugar para el juicio. Usted tendrá que estar preparado para explicar por qué está haciendo la demanda legal. Usted debe llevar con usted la copia de su carta que usted le mandó al dueño y cualquier comprobante que usted tenga mostrando cuanto pagó de depósito de seguridad (recibo, cheque cancelado, etc.). Si usted está demandando porque deducciones fueron hechas cuales el dueño no estaba permitido hacer (por ejemplo, deducciones fueron hechas para limpiar la estufa, pero usted la dejó en condición inmaculada) entonces usted debería llevar testigos o fotografías para comprobar que lo que usted dice es la verdad.

Si el juez determina que el dueño quebrantó la ley maliciosamente o intencionalmente, el juez quizás le otorgue a usted tres veces la cantidad de daños que usted actualmente pueda comprobar.

Preguntas Comunes

Aquí hay algunas preguntas comunes que personas preguntan sobre la ley de depósito de seguridad:

“Mi contrato de arrendamiento me requiere que pague un ‘depósito para limpieza’ y un costo de procesar de \$25. ¿Estos son depósitos de seguridad?”

Cualquier cosa llamada un “depósito” y cualquier cantidad que usted “deposite” con el dueño es un depósito de seguridad, y la ley de depósito de seguridad aplicaría a ello. Pero un “costo de procesar” o “un costo de limpieza no reembolsable” puede ser un depósito de seguridad (cual se le tiene que regresar a usted, o tiene que explicársele para que fue) o puede ser renta (con cual el dueño se puede quedar). Para decidir si una cantidad en particular es renta o depósito de seguridad, un juez probablemente se fijaría en el lenguaje de acuerdo oral o en escrito para determinar que tenían en mente el dueño y el inquilino cuando hicieron el acuerdo.

“Mi acuerdo de renta decía que si yo me salía (mudaba) dentro de seis meses, yo perdería todo mi depósito de seguridad. ¿Esto es legal?”

Quizás, y quizás no. Usted puede alegar que si usted se salió (mudó) después de cinco meses, y dejó el apartamento en buenas condiciones, la pérdida (el daño) al dueño es mucho menos que el depósito de seguridad, y que el dueño no debe ser permitido mantener todo el depósito de seguridad. (Técnicamente, usted estaría alegando que el acuerdo fue una cláusula de “daños liquidados” y no se debería hacer cumplir porque los daños fueron menos de lo que el acuerdo esperaba). El dueño podría alegar que el estatuto (la ley) de depósito de seguridad permite que los dos de ustedes hagan casi cualquier acuerdo que ustedes quieran, y que si usted entendió lo que usted estaba firmando entonces usted debería ser requerido cumplir con su acuerdo. Un juez probablemente consideraría una cantidad de factores en decidir un caso tal como este.

“Mi contrato de arrendamiento decía que yo tengo que dar un Aviso de 30 Días antes de mudarme o yo perdería mi depósito de seguridad. Yo solo dí 20 días de aviso antes de mudarme, y ahora el dueño quiere quedarse con todo mi depósito de seguridad. ¿Es legal esto?”

Esto depende. Las deducciones deberían de hacerse **solamente** para cubrir los costos actuales del dueño. Si el dueño rentó el apartamento un día después que usted se salió, entonces el dueño solo perdió un día de renta, y solo debe ser permitido reducir solo esa cantidad. (La dueña quizás alegue que ella tuvo que anunciar el apartamento antes de lo esperado, y una corte **quizás** le permita al dueño rebajar los costos por los anuncios también.) Pero si ella no pudo rentar el lugar, aunque lo haya intentado, entonces el dueño probablemente puede deducir 10 días de renta de su depósito. El dueño probablemente **no puede** quedarse con todo el depósito. Pero en algunas situaciones el dueño no está permitido mantener ninguna parte de su depósito por falta de no dar los 30 días completos de aviso. Por ejemplo, si el dueño le dijo a usted que usted **tenía** que salirse temprano, o si las condiciones en el lugar que usted rentó eran tan malas que usted se **tuvo** que salir, o si el dueño dijo o hizo algo cual le causo a usted pensar que estaba bien si se salía con menos aviso de lo que originalmente acordó en dar.

“Mi contrato de arrendamiento no decía nada sobre cuanto aviso tenía que dar antes de salirme. Si yo solo dí 15 días de aviso, y pague la renta por solo esos últimos 15 días, ¿podría el dueño decir que yo tenía que dar 30 días de aviso, y quedarse con parte de mi depósito de seguridad por 15 días extras de renta, aunque yo no estaba viviendo allí?”

Si su acuerdo de arrendamiento no hablaba sobre cuanto aviso tenía que dar (y esto podría aplicar a contratos escritos o verbales), y usted pagaba la renta una vez por mes, entonces la regla normal es que usted o el dueño pueden terminar el acuerdo por medio de dar un mes de aviso. Entonces, si usted falto de dar aviso completo, usted quizás deba algo de renta pasada. Pero si las excepciones discutidas en la

última pregunta aplican a usted, usted no debería renta pasada.

Si usted **sí** debe renta pasada, entonces usted tendrá que determinar si el acuerdo que usted y el dueño hicieron le permitiría hacer deducciones del depósito de seguridad para recuperar la renta pasada. Si el contrato decía “deducciones pueden hacerse para cubrir cualesquiera de las “promesas” del inquilino, entonces la deducción probablemente es legal.

“Mi dueña dijo que ella no me tenía que regresar el depósito de seguridad porque no tenía ninguna manera de localizarme dentro del tiempo requerido. ¿Puede ella evitar regresarme el depósito por esta razón?”

Por supuesto que si puede. Entonces, es cosa de usted hacerle saber como se puede comunicar con usted después de mudarse de allí, y usted tiene que poder **comprobar** que ella sabía como enviarle el depósito o la lista detallada. Una forma de comprobar que ella lo podía localizar es pedirle a uno de sus amigos le dé a ella su nueva dirección. Su amigo podría dar testimonio en el tribunal (corte) si su dueño reclamaba que ella no tenía manera de enviarle la lista detallada de las deducciones. O, si el Correo Postal le envió su correo a su nueva dirección, usted podría llevar con usted al tribunal (corte) uno de los sobres del correo que fue remitido por el Correo Postal, y explicarle al juez que si el dueño le hubiera escrito a su vieja dirección, le hubiera llegado.

COSAS IMPORTANTES DE SABER

Hay muchas disputas entre dueños e inquilinos sobre depósitos de seguridad. Para evitar problemas de depósitos de seguridad, tome estos pasos: Durante la primera semana que usted viva en un apartamento rentado, casa o casa móvil, haga una lista muy detallada de todo lo que esté quebrado o sucio y tome fotos y/o video. Liste todo, aunque a usted le parezca

algo menor. Envíe una copia de esto al dueño. Usted quizás debería pedirle al dueño que repare los defectos serios (una ventana quebrada, por ejemplo, o un calentador que no funcione apropiadamente--vea el folleto de Idaho Legal Aid sobre reparaciones). Pero usted debería listar aún los defectos menores –alfombra desgastada, astillas en la tina del baño, etc.

Cuando usted se salga (mude) de allí, después de que haya terminado de limpiar el lugar que usted rentaba, pídale a la dueña que se reúna con usted para darle una repasada muy detallada junto con ella. Este seguro que ella y usted estén de acuerdo en lo que está dañado y lo que está sucio. Su lista será muy útil en mostrar cuales cosas estaban dañadas o sucias cuando usted se mudó allí.

Si no se puede reunir con el dueño cuando usted se salga de allí, pídale a un amigo o a un miembro familiar que repase el apartamento con usted después de que usted lo haya limpiado y tome fotos y/o video de la unidad. Si usted tiene que demandar al dueño para recuperar su depósito de seguridad, su amigo o miembro familiar será un buen testigo y sus fotos y/o video será evidencia útil.

- Muchos dueños le cobran por tener que reemplazar las cerraduras si usted no regresa todas las llaves que se le dieron. También muchos dueños reclaman que usted no se ha salido (y todavía debe renta) hasta que usted regrese las llaves. Entonces cuide las llaves y planee en regresárselas al dueño cuando usted se salga. No es buena idea dejar las llaves adentro cuando usted ya se haya salido por completo--es mucho más seguro dárselas al dueño.
- Si su contrato de arrendamiento dice que usted tiene que salirse para el día 31 de mayo, esto normalmente significa que usted tiene que sacar todas sus pertenencias y limpiar el lugar antes de la medianoche, del

31 de mayo. No planee regresar el 1 de junio o el 2 de junio para limpiar el lugar, a menos que usted haya hecho arreglos especiales por adelantado con el dueño.

- Cuando un dueño o un inquilino demanda bajo las leyes de dueño/inquilino en Idaho, el ganador generalmente puede ser otorgado los honorarios de abogado por tener que presentar o defender la acción.
- Muchas disputas sobre depósitos de seguridad pueden ser evitadas por medio de firmar un contrato por escrito con el dueño antes de rentar y mantener una copia para su propia información. Nosotros recomendamos que siempre le pida al dueño un acuerdo en escrito antes de rentar un apartamento, casa, o casa móvil.
- Para información adicional, lea el folleto de Demandas Pequeñas creado por el Subcomité para Demandas Pequeñas de la Corte Suprema de Idaho.

El consejo en este folleto es muy general. Quizás haya factores especiales en su caso, o usted quizás tenga preguntas después de haber leído este folleto. Le urgimos que consulte con un abogado sobre problemas de depósito de seguridad. Si usted no le puede pagar a un abogado, comuníquese con la Oficina de Idaho Legal Aid Services más cercana a usted.

Idaho Legal Aid Services Area Offices

310 N. 5th Street
Boise, ID 83701
345-0106

1104 Blaine
Caldwell, ID 83606
454-2591

410 Sherman Avenue, Suite 303
Coeur d'Alene, ID 83814
667-9559

482 Constitution Way, Suite 101
Idaho Falls, ID 83402
524-3660

633 Main Street
Lewiston, ID 83501
743-1556

150 S. Arthur
Pocatello, ID 83204
233-0079

475 Polk
Twin Falls, ID 83303
734-7024

Idaho Senior Legal Hotline
1-866-345-0106

Idaho Senior Legal Hotline (Habla Español)
1-866-954-2591

Domestic Violence Legal Advice Line
1-877-500-2980

TTY (Deaf & Hard of Hearing)
1-800-245-7573

www.idaholegalaid.org

Revised 7/05