

LEY DE DEPÓSITO DE GARANTÍA: DERECHOS Y RESPONSABILIDADES



Nicolas Traylor, Director Ejecutivo
Programa de Renta de la Ciudad de Richmond
12 de mayo de 2018

AGENDA

**1. Cobro del
Depósito de
Garantía**

**2. Reembolso
de Depósito de
Garantía**

**3. Preguntas
Frecuentes
sobre Depósitos
de Garantía**

**4. Resolución de
conflictos**

DEPÓSITOS DE GARANTÍA: LEY ESTATAL (CÓDIGO CIVIL DE CALIFORNIA 1950.5)

El máximo es de dos veces la renta mensual (vivienda sin amueblar)

Todo el dinero cobrado al inicio del alquiler, a parte del primer mes de renta, se considera como depósito

Todo el depósito tiene que ser reembolsable

LOS DEPÓSITOS DE GARANTÍA SE CONSIDERAN RENTA Y POR LO TANTO ESTÁN SUJETOS A CONTROL

El depósito de garantía
no se puede
incrementar durante el
arrendamiento*

Excepción: Los
depósitos por mascotas
cuando no estaban
previamente permitidas.
Aun así un límite Estatal
aplica.

* Propiedades de alquiler que no están sujetos a control de renta pueden tener incrementos en el depósito de garantía, en cumplimiento con el Código Civil de California 1950.5.

USO DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA

Renta no pagada

Daños causados por inquilinos
(excepto el “desgaste por uso normal”)

Limpieza necesaria
(se tiene que devolver igual como se entregó)

DEPÓSITOS DE GARANTÍA Y RESPONSABILIDADES DE INQUILINOS

1. Dar aviso por escrito 30 días antes de dejar la vivienda
2. Limpiar el departamento y reparar los daños causados
3. Solicitar una inspección para revisar su estado
4. Tomar fotos en el momento de entrar y de salir
5. Notificar al propietario su nueva dirección

REEMBOLSO DE DEPÓSITO DE GARANTÍA

Ofrecer una inspección en el plazo de 14 días de la salida planeada

Devolver el depósito entre 21 días desde que el inquilino desocupo la vivienda

Si las deducciones son mas de \$125, ofrecer una lista detallada y facturas o recibos

MANEJO DE DEPÓSITOS DE GARANTÍA CON REPUESTO O ROTACIÓN DE INQUILINOS

- El propietario no tiene que devolver el depósito de garantía hasta que el departamento esté libre.
- En los casos de rotación de inquilinos, el nuevo inquilino debe pagar el depósito al inquilino que sale de la vivienda.

DISPUTAS SOBRE DEPÓSITOS DE GARANTÍA

1. Si el inquilino causa más daños que los cubiertos por el depósito, el propietario puede poner, si es necesario, una demanda ante la corte de reclamos menores.
2. El propietario y el inquilino pueden usar el Programa de Mediación del Programa de Renta para evitar ir a corte.
3. Mantener documentación exacta sobre el estado de la vivienda en el momento de entrar. Se recomienda tomar fotos y/o vídeos del departamento antes de entrar a vivir.
4. Ofrecer una inspección al final del arrendamiento (tal y como exige la ley Estatal) para evitar disputas innecesarias y para dar al inquilino la oportunidad de arreglar cualquier daño existente y de hacer la limpieza necesaria.

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA LEY DE DEPÓSITOS DE GARANTÍA

Código Civil de California 1950.5

¿Cuál es la definición de depósito de garantía de acuerdo con la ley Estatal?

Cualquier pago, cuota, depósito o cargo impuesto al inicio del alquiler como un anticipo de pago de renta, o que se usará para recuperar impagos, para la reparación de daños causados por el inquilino, o para limpieza. Esto no incluye la cuota de solicitud del alquiler o de la revisión de la solicitud. El primer mes de renta no se considera como parte del depósito de garantía, pero el dinero pagado en exceso de la renta del primer mes (incluyendo lo que se llama “último mes de renta”) se considera como parte del depósito.

¿Cuánto puede cobrar un propietario para el depósito de garantía?

El depósito de garantía no puede exceder dos veces la renta mensual para una unidad de alquiler sin amueblar, o tres veces la renta mensual de una unidad de alquiler amueblado.

¿Qué puede deducir un propietario del depósito de garantía?

Un propietario puede deducir del depósito de garantía de un inquilino solo la cantidad razonable necesaria para: (1) cubrir los impagos de la renta, (2) reparar los daños que un inquilino o el invitado de un inquilino a causado con excepción el desgaste de uso normal en la vivienda, (3) hacer limpieza necesaria definida como la cantidad de limpieza necesaria para entregar la unidad de alquiler al mismo nivel de limpieza al inicio del alquiler y, (4) si lo permite el arrendamiento, para cubrir el costo de arreglar o reemplazar las pertenencias de la vivienda (incluyendo llaves) o de los muebles, excluyendo el desgaste normal de su uso.

¿El propietario está obligado a hacer una inspección al final del arrendamiento?

Los inquilinos tienen derecho a una inspección 2 semanas antes de salir de la vivienda. El propietario tiene que dar aviso por escrito 48 horas antes de la inspección a menos que el inquilino renuncie por escrito que no quiere hacer la inspección. El objetivo de la inspección es identificar la limpieza necesaria que el inquilino tiene que hacer antes de salir de la vivienda, para evitar deducciones del depósito de garantía. Inmediatamente después de la inspección, el propietario puede aún deducir los costos de limpieza o de reparos que no fueron identificados durante la inspección porque estaban ocultos por la presencia de las pertenencias del inquilino.

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA LEY DE DEPÓSITOS DE GARANTÍA

Código Civil de California 1950.5

¿Cuándo se tiene que devolver el depósito de garantía al inquilino(s)?

En un plazo de 21 días después de que el inquilino (o inquilinos) deje(n) el departamento vacío, el propietario tiene que (1) entregar al inquilino una lista detallada por escrito con la cantidad de deducciones del depósito de garantía y su propósito; y (2) devolver la parte restante del depósito al inquilino. Cuando varios compañeros de piso viven juntos y han pagado un depósito, el propietario no está obligado a devolver el depósito hasta que el departamento le sea devuelto vacío.

¿Qué documentación tiene que dar un propietario al inquilino cuando hace deducciones legales al depósito de garantía?

Si se deduce más de \$125 del depósito para limpieza y reparaciones, el propietario tiene que adjuntar copias detalladas de los documentos que muestren los cargos y costos para limpiar y reparar el departamento.

¿Qué efecto tiene la venta de la propiedad en el depósito de garantía?

Un propietario que venda una propiedad alquilada tiene que o bien: 1) transferir el depósito al nuevo propietario, o 2) devolver el depósito al inquilino.

¿Qué recursos tiene el inquilino si el depósito no se devuelve en un plazo de 21 días desde que dejó la vivienda?

Un inquilino que no reciba el reembolso y el detalle de lo deducido en el plazo de 21 días, o que no esté de acuerdo con la cantidad reclamada por el propietario, puede demandar al propietario por la cantidad en disputa (en Cortes de Reclamos Menores, si la cantidad es inferior a los \$10,000) y hasta por el doble de la cantidad del depósito para la “retención de mala fe” (esto es, el rechazo no razonable a devolver el depósito) de cualquier tipo de garantía. En corte, el propietario tiene que probar que las cantidades retenidas eran razonables.

Desgaste por uso normal: Responsabilidad del propietario	Daños excesivos del inquilino: Responsabilidad del Residente
UNOS POCOS AGUJEROS DE CLAVOS EN LA PARED, O UNOS POCOS TROCITOS DE PARED QUEBRADOS, O PAREDES CON UNAS POCAS MANCHAS, ABOLLADURAS, RASGADURAS O GRIETAS	AGUJEROS MUY GRANDES EN PAREDES POR MAL USO, ACCIDENTES, O NEGLIGENCIA. PINTURA DE COLORES NO APROBADOS O PINTADOS NO PROFESIONALES. MUCHOS AGUJEROS EN LAS PAREDES QUE SE TIENEN QUE CUBRIR Y PINTAR DE NUEVO.
PINTURA DESCOLORIDA	DAÑO POR AGUA EN PARED DE PLANTAS COLGANTES O PAREDES CON MARCAS POR EL ROCE CONSANTE DEL MOBILIARIO
PAPEL PINTADO RASGADO O DESCOLORIDO	PAPEL PINTADO NO APROBADO, DIBUJOS EN LA PARED, O MARCAS DE CERAS EN LA PARED
ALFOMBRA DESCOLORIDA O UN POCO DESGASTADA POR EL EFECTO DE ANDAR POR SOBRE	AGUJEROS, MANCHAS O QUEMADURAS EN LA ALFOMBRA. LAS MANCHAS DE COMIDA, MANCHAS DE ORINA Y LAS MANCHAS DE AGUA DE PECERAS NUNCA SE CONSIDERAN COMO “NORMALES”.
LÁMPARA O PANTALLAS DE VENTANAS SUCIAS O DESCOLORIDAS	LÁMPARA O PANTALLAS DE VENTANAS RASGADAS, MANCHADAS O FALTANTES
BARNIZ RASGADO EN LOS PISOS DE MADERA POR EL USO REGULAR	PISOS DE MADERA CON GOLPES O PICADOS, O MUCHOS RASGUÑOS DE UÑAS DE MASCOTAS
MARCAS OSCURAS EN PISOS DE MADERA QUE HAN PERDIDO SU ACABADO DESPUÉS DE MUCHOS AÑOS	MANCHAS DE AGUA EN PISOS DE MADERA Y ALFÉIZARES CAUSADAS PORQUE LAS VENTANAS SE HAN DEJADO ABIERTAS DURANTE TORMENTAS
LAS PUERTAS SE ASTACAN DEBIDO A LA HUMEDAD	PUERTAS QUEBRADAS O BISAGRAS ARRANCADAS
PUERTAS DE GABINETE DOBLADAS QUE NO CIERRAN	GABINETES E INTERIORES PEGAJOSOS (DEBIDO A LA FALTA DE LIMPIEZA)
CRISTAL DE VENTANA AGRIETADO DEBIDO A PROBLEMAS DE LOS FUNDAMENTOS O DEL ASENTAMIENTO DEL EDIFICIO	VENTANAS QUEBRADAS DEBIDO AL MAL USO DE INQUILINO O DE SUS INVITADOS
MOHO EN LA DUCHA CAUSADO POR LA HUMEDAD Y LA FALTA DE DEBIDA VENTILACIÓN	MOHO EN LA DUCHA DEBIDO A LA FALTA DE LIMPIEZA REGULAR
LECHADA Y BALDOSAS DE BAÑO SUELTAS	FALTAN BALDOSAS EN EL BAÑO O ESTÁN AGRIETADAS
ESMALTADO DESGASTADO O RASGADO EN ANTIGUAS BAÑERAS, LAVABOS O INODOROS	ESMALTADO EN BAÑERAS O LAVABOS DESCONCHADO Y QUEBRADO
BARRA DE LA DUCHA OXIDADA O BARNIZ DESGASTADO EN ELEMENTOS DE PLOMERÍA	FALTA LA BARRA DE LA DUCHA O ELEMENTOS DE PLOMERÍA O ESTÁN DOBLADOS
LAVABOS O DESAGÜES PARCIALMENTE OBSTRUIDOS POR ANTIGÜEDAD DE TUBERÍAS	LAVABOS O DESAGÜES OBSTRUIDOS DEBIDO A COSAS ATASCADAS (CABELLO, PAÑALES, COMIDA, ETC.), O POR UN USO INADECUADO
PERSIANAS MINI O CORTINAS MODERADAMENTE SUCIAS	FALTAN LAS PERSIANAS MINI O CORTINAS, O ESTÁN QUEBRADAS
ESPEJO DE BAÑO EMPEZANDO A DETERIORARSE (MANCHAS NEGRAS)	ESPEJOS CUBIERTOS CON PINTALABIOS Y MAQUILLAJE
SECADOR DE ROPA QUEBRADO DEBIDO A QUE EL TERMOSTATO HA FALLADO	SECADOR DE ROPA NO GIRA PORQUE SE HA CARGADO DEMASIADO, O NUNCA SE LIMPIÓ EL FILTRO DE PELUSAS
JUNTAS DE LAS PUERTAS DEL REFRIGERADO DESGASTADAS	ESTANTERÍA DE REFRIGERADOR QUEBRADA O PANELES FRONTALES ABOLLADOS
TRITURADOR DE RESIDUOS CON MAL OLOR	TRITURADOR DE RESIDUOS DAÑADO POR HABER PUESTO METAL, CRISTAL O PIEDRAS
RECAMBIO DE LÁMPARAS FLUORESCENTES- O CUALQUIER FOCO DISEÑADO PARA DURAR AÑOS DE USO CONTINUADO	RECAMBIO DE LOS FOCOS MÁS COMUNES DE LA VIVIENDA



Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

440 Civic Center Plaza, Segundo Piso, Richmond, California 94804

TEL: (510) 234-7368 (234-RENT)

CORREO ELECTRÓNICO: rent@ci.richmond.ca.us

PÁGINA WEB: www.richmondrent.org