

## **El depósito de garantía: conozca sus derechos**

Colorado Legal Services, Inc. hace disponible esta información como servicio público. El propósito de la información es informar, no aconsejar. Nadie debe tratar de interpretar o imponer ninguna ley sin la ayuda de un abogado.

Si regresa a la página en donde tuvo acceso a esta presentación, verá una conexión para un documento de recursos para el depósito de garantía. Este documento contiene conexiones a los cuales se refieren durante esta presentación. En la misma página, encontrará el texto de esta presentación que se puede imprimir.

---

Un depósito de garantía, también conocido como depósito de daños o depósito de limpieza, es dinero que se paga por adelantado al arrendador para asegurar que usted cumpla con las responsabilidades indicadas en el contrato de alquiler. Estas responsabilidades incluyen pagar todas las rentas, facturas y daños por los cuales usted es responsable antes de salirse de la propiedad.

Normalmente, el arrendador requiere un depósito de garantía que equivale al alquiler de un mes. Sin embargo, no existe un límite a la cantidad del depósito que el arrendador puede requerir.

Aunque el arrendador tenga en su posesión el depósito de garantía mientras usted esté rentando, el dinero es suyo. Si el contrato de alquiler contiene la opción, usted podría ganar intereses sobre su depósito de garantía pero la ley no lo requiere. Antes de firmar un contrato debe leerlo para saber si tiene el derecho a los intereses ganados sobre su depósito.

---

Una vez que usted haya dejado la propiedad, el arrendador tiene un mes pero no más de 60 días, para devolverle el depósito o darle una lista detallada y exacta de todas las deducciones, a menos que su contrato indique que tiene más tiempo. Si no hay daños a la propiedad y usted haya pagado todo el alquiler y facturas de los servicios públicos de acuerdo al contrato, todo el depósito de garantía debe devolversele.

---

El arrendador tiene el derecho a quedarse con todo o parte de su depósito de garantía para pagar los daños causados por su negligencia, descuido o abuso deliberado de la propiedad. El arrendador puede deducir dinero del depósito para los daños económicos que son la responsabilidad de usted. Algunos ejemplos de daños económicos incluyen no pagar todo el alquiler, no pagar todas las facturas de los servicios públicos (los servicios públicos que son su responsabilidad deben estar indicados claramente en el contrato), o daños a la propiedad más allá del uso normal.

Si deja la propiedad en un estado igual o mejor que cuando la rentó, el arrendador no puede cobrarle la limpieza normal.

El uso normal no incluye los agujeros de clavos en las paredes (a no ser que lo permita el contrato), manchas en la alfombra, o moho en el baño.

Por favor, regresa a la página en donde tuvo acceso a esta presentación para encontrar un documento con ejemplos del uso más de lo normal y los daños que se consideran la responsabilidad del inquilino.

---

El arrendador tiene la responsabilidad de comprobar que los daños a la propiedad fueron causados por usted o por un compañero. El arrendador no puede quedarse con el depósito de garantía y hacer que usted pruebe por qué debe devolvérselo. El arrendador tiene que devolverle el depósito de garantía o probar que tiene el derecho a quedarse con él.

Hay algunas cosas importantes que debe saber: Si los gastos de los arreglos son menos del depósito, usted debe recibir la diferencia. Si no hay daños y usted pagó todo el alquiler y las facturas, debe recibir el depósito de garantía en su totalidad.

Puede recuperar el depósito de garantía en persona del arrendador o puede darle su nueva dirección para que le envíe el depósito por correo.

El arrendador tiene el derecho a demandarlo a usted si los gastos para reparar los daños son más del depósito de garantía.

---

Hay algunas maneras para asegurarse de recibir su depósito de garantía en su totalidad.

Antes de que se mude a la propiedad, haga una lista de todos los daños y tome fotos, con el arrendador presente (si es posible). Pida que el arrendador firme la lista de daños. Si él se niega a confirmar los daños preexistentes, pida que un vecino u otro testigo confirme los daños y firme la lista. Además, puede grabar en una cinta de video los daños preexistentes. Debe guardar la lista firmada por usted y el arrendador, la cinta de video o las fotos de los daños preexistentes hasta que se salga de la propiedad.

La lista de los daños preexistentes le indica al arrendador las cosas que él necesita arreglar y también asegura que usted no sea responsable de los daños que estaban presentes antes de que usted se mudara a la propiedad. Aún si el arrendador no firma la lista de daños, déle una copia.

---

Durante su residencia en la propiedad, debe pagar todas las facturas de los servicios públicos y el alquiler a tiempo. Debe mantener la propiedad en la misma condición o mejor que cuando se mudó a ella, excluyendo el uso normal como se mencionó anteriormente.

---

Tiene que informar a su arrendador con el tiempo adecuado (indicado en el contrato) de su intención de salirse de la propiedad.

El siguiente paso es retirar todos sus muebles y limpiar la propiedad. Después de limpiar, tome fotos una vez más o una cinta de video para comparar la condición actual de la propiedad con la condición antes de que se mudara a ella. Un testigo podría confirmar la condición de la propiedad después de que usted se salga. Además debe pedirle al arrendador una carta declarando que no hay ningún daño (o una lista de los daños específicos), que usted devolvió las llaves y que el arrendador tiene su nueva dirección a dónde enviar el depósito de garantía.

Es muy fácil cambiar su dirección. Vaya a la oficina de correos o al sitio de Internet – <http://www.usps.com>, haga clic en ‘household’ luego en ‘use these quick and easy online tools’ y en ‘change your address when you move’. Este sitio de Internet está en el documento de recursos mencionado al principio de esta presentación.

El arrendador tiene al menos un mes y hasta 60 días, dependiendo del contrato, para devolverle el depósito de garantía en su totalidad o producir una lista de daños. Si le da una lista de daños, el arrendador necesita indicar todos los gastos de los arreglos y devolverle el saldo del depósito (la diferencia entre el depósito y los gastos de los arreglos).

Sin embargo, si tiene que mudarse a causa de un aparato peligroso de gas, el depósito de garantía debe devolverse. Si un empleado del servicio público de gas le informa que tiene un aparato peligroso, usted debe informarle al arrendador inmediatamente por escrito. El arrendador tendrá 72 horas para reparar el aparato y darle una declaración por escrito de que el problema ha sido arreglado. Hay información adicional sobre esta situación en página que donde tuvo acceso a esta presentación.

---

Si dentro de 30 a 60 días el arrendador no le devuelve el depósito ni le da una lista de las razones para quedarse con él, él renuncia el derecho a quedarse con el depósito de garantía y usted puede tomar acción legal.

---

Si el arrendador le da una lista de deducciones por los daños y usted no está de acuerdo con todo lo que está enumerado, trate de negociar con el arrendador sobre los daños.

Si las negociaciones no son exitosas o si el arrendador no le devuelve el depósito dentro de 30 días (o 60 días dependiendo del contrato), escriba una “carta de reclamación de siete días”. La carta de reclamación de siete días explica que el arrendador tiene que devolverle el depósito en siete días o usted tomará acción legal. Envíela por correo de primera clase y certificada para saber cuando la reciba el arrendador.

**Nota:** Si el arrendador no le devuelve el depósito en su totalidad ni una lista de los daños, no se requiere la negociación, pero aún debe enviar la carta de reclamación de siete días.

Puede ver un ejemplo de la carta de reclamación de siete días en <http://sls.colostate.edu/Docs/7DayDemand.pdf>. Esta conexión se encuentra en el documento de recursos para el Depósito de Garantía mencionado al principio de esta presentación.

Si el arrendador rechaza el correo certificado, usted puede enviarle la carta por correo normal y aún así le dará al arrendador la notificación adecuada. Guarde una copia de la carta.

---

Si el arrendador no le envía el depósito de garantía en su totalidad dentro de siete días o si usted no está de acuerdo con los gastos para los daños, puede demandarlo por una suma tres veces más del depósito original, es decir por “triples daños”. El arrendador tendrá que probar que estaba en su derecho quedarse con el depósito de garantía. El arrendador aún podría tenerlo a usted responsable de pagar el alquiler, facturas de los servicios públicos no pagadas o daños a la propiedad, pero la suma que usted le deba al arrendador será restada de los triples daños a los cuales tiene derecho (si gana el caso).

Las demandas se presentan en la División de Demandas Pequeñas del Tribunal del Condado o en el Tribunal del Condado de acuerdo al procedimiento de Acción Civil Simplificada.

En el documento de recursos para el Depósito de Garantía, encontrará una conexión para el sitio de Internet de los tribunales de Colorado en donde encontrará los formularios e instrucciones para ayudarle a presentar su demanda.

---

Antes de presentar una demanda, hay varias cosas que debe considerar. Primero, esté seguro de tener causa para su demanda. Es decir, que el arrendador no le devolvió el depósito de garantía en el tiempo asignado (de 30 a 60 días dependiendo de su contrato) o que usted no está de acuerdo con los daños, aunque haya recibido una carta en el tiempo asignado enumerándolos. En cualquier caso, tiene que haber pasado siete días desde que el arrendador recibió la carta de reclamación de siete días.

Otra cosa que debe considerar es que el arrendador tiene el derecho a comprobar que usted dañó la propiedad o no pagó las facturas legítimas, incluyendo la renta. Las fotografías o la cinta de video que tomó antes y después de mudarse serán muy importantes si el arrendador afirma que usted dañó la propiedad. El tribunal esperará que usted presente los recibos de alquiler y de otros gastos de su responsabilidad de acuerdo a su contrato así como del depósito de garantía. Si perdiera el caso, es posible que usted tenga que pagar los honorarios del abogado de su arrendador (si el contrato lo indica).

---

Para presentar su demanda ante el Tribunal de Demandas Pequeñas, la suma que quiere recuperar debe ser de menos de \$7,500. Para empezar el proceso en el Tribunal de Demandas Pequeñas, debe llenar todos los formularios necesarios. Para conseguir los

formularios en el sitio de Internet de los tribunales de Colorado, vea el documento de recursos para el Depósito de Garantía. Su demanda debe llevar su nombre completo y el de su arrendador y sus direcciones, así como la cantidad que espera recuperar y una breve declaración sobre porqué se le debe el dinero. Después de llenar los formularios, preséntelos al tribunal y el secretario del tribunal le dará una cita para el juicio.

El siguiente paso es presentar la demanda al arrendador. Este documento debe llevar la fecha y la hora para comparecer ante el tribunal. Se le dice el “Servicio de la Demanda”. Puede enviarlo por correo certificado si el arrendador firma haberlo recibido, o por un portador de citaciones o el alguacil del condado quienes cobran por el servicio. Algunos alguaciles no cobran este servicio si el tribunal suspende los gastos de presentación. Si no cuenta con los fondos para pagar el servicio, puede pedir que alguien mayor de 18 años y no asociado con el caso entregue la demanda. O puede pedir que su arrendador la acepte por correo y firme un documento de haberla recibido. Si el arrendador se niega a recibir la demanda por correo y usted no puede entregársela por otros medios, tendrá que pagar por el servicio.

El arrendador tiene al menos diez días a partir de la fecha de recibir la demanda para responder a la citación judicial. Además de la demanda, el arrendador recibirá la citación para comparecer ante el tribunal y un formulario para responder a la demanda. El secretario del tribunal incluirá la fecha para la cual debe devolver el formulario.

El documento de recursos para el Depósito de Garantía contiene las conexiones para informarse de los gastos de presentar una demanda. Si quiere pedir que el tribunal suspenda los gastos de presentación, llene y entregue al tribunal una Moción para la Suspensión de Cuotas en la Presentación de una Demanda.

---

Puede presentar su demanda como una Acción Civil Simplificada si es menor de \$15,000. Vea el documento de recursos para las conexiones a los formularios e instrucciones. Entre los formularios está uno titulado “Complaint” (Demanda), otro titulado “Summons to Answer” (Citación para Contestar), y otro titulado “Answer” (Contestación). Llene los formularios y entréguelos al tribunal del condado. El secretario del tribunal le dará la cita para regresar al tribunal y un número de expediente.

En la fecha designada por el secretario del tribunal, debe regresar al tribunal para ver si el arrendador respondió. Si lo hizo, el tribunal le dará otra fecha para el juicio. Pero si el arrendador no contestó a la demanda ni comparece ante el tribunal, usted puede pedir que el tribunal le conceda el monto de su demanda.

---