

Preguntas y Respuestas sobre: EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD DEL INQUILINO

Cada año, cientos de miles de personas alquilan casas, apartamentos, casas móviles (trailas) y otras viviendas como residencia en Carolina del Norte. Para quienes alquilan por primera vez, y algunos inquilinos veteranos, esto puede ser una experiencia confusa y un tanto perturbadora. Como inquilino o futuro inquilino, mientras más sepa acerca del proceso de alquilar propiedad inmobiliaria residencial, en mejores condiciones estará para proteger sus intereses y llevar a cabo sus responsabilidades según el convenio de alquiler. Este folleto se refiere a un aspecto importante del proceso de alquiler que genera muchas preguntas por parte de los inquilinos: el depósito de seguridad del inquilino.

La Ley de Depósito de Seguridad del Inquilino de Carolina del Norte (La ley) establece los derechos y responsabilidades de los inquilinos residencial, dueños de propiedad y sus agentes en cuanto a los depósitos de seguridad del inquilino. (Consulte las Leyes promulgadas por la Asamblea Legislativa de Carolina del Norte de la sección 42-50 a la 42-56). La ley se aplica a todas las personas y empresas que alquilan propiedades residenciales (excepto habitaciones únicas) semanal, mensual o anualmente. La ley no requiere que los dueños de propiedad o sus agentes cobren depósitos de seguridad, pero en general esto se hace cobren depósitos de seguridad para asegurar que tendrán reembolso por ciertas pérdidas específicas causadas por los inquilinos. Los dueños de propiedades también usan frecuentemente los servicios de agentes inmobiliarios para administrar y alquilar sus propiedades. Estos agentes deben tener licencia de la Comisión de Bienes Raíces de Carolina del Norte (North Carolina Real Estate Commission, NCREC) y, al igual que el dueño, deben cumplir con la Ley de Depósito de Seguridad del Inquilino, la Ley de Licencias de Bienes Raíces de Carolina del Norte y varias otras reglas adoptadas por la Comisión Inmobiliaria cuando alquilan propiedades del dueño.

¿Cuánto depósito de seguridad se me puede cobrar? ¿Puede el dueño de la propiedad cobrarme una cuota por mis animales domésticos? ¿Qué pasa con mi depósito de seguridad mientras soy inquilino? y ¿qué pasa una vez que termina el período de alquiler (renta)? Estas son algunas de las preguntas que este folleto intenta responder. Aunque esta información se refiere principalmente a los depósitos de seguridad desde la perspectiva del inquilino, también puede ser útil para dueños de propiedad, administradores de propiedades y agentes de alquiler.

Lea este folleto cuidadosamente y luego, si aún tiene preguntas sobre los depósitos de seguridad, comuníquese con su abogado privado o llame a la Sección de Información de la División Regulatory Affairs de la NCREC, (919/875-3700).

Preguntas y respuestas

P: ¿Cuánto puede cobrarme el dueño de la propiedad como depósito de seguridad?

R: Si su acuerdo con el dueño de la propiedad es alquilar semanalmente, el depósito no puede ser más de dos semanas de alquiler. Si está alquilando mensualmente, el depósito no puede ser más de un mes y medio de alquiler, y si el período de alquiler es de más de un mes, el depósito no puede ser más de dos meses de alquiler.

P: ¿Puede el dueño de la propiedad cobrarme una cuota por mis animales domésticos?

R: Sí. Además del depósito de seguridad, el dueño de la propiedad puede cobrar una cuota no reembolsable si usted tiene pensado mantener un animal doméstico en la propiedad o en los terrenos de la propiedad. La «cuota por animales domésticos» puede ser cualquier cantidad «razonable» que el dueño desee cobrar. Si su animal doméstico daña la propiedad, el dueño puede guardarse la cantidad completa o parte de la cantidad del depósito de seguridad necesario para reparar el daño, además de la cuota por animales domésticos.

P: ¿Qué pasa con mi depósito de seguridad mientras soy inquilino?

R: Para que su depósito de seguridad esté seguro durante el período de su arriendo (inquilinato), la ley estatal requiere que el dueño de la propiedad o gerente propietario para mantener en una «cuenta de fideicomiso». La cuenta de fideicomiso es simplemente una cuenta de banco que no contiene ninguno de los fondos personales del dueño de la propiedad o corredor. Si hay un agente de bienes raíces (inmobiliario) administrando la propiedad, los cheques, los recibos de depósito y los estados de cuenta de la cuenta de fideicomiso del agente deben contener las palabras «cuenta de fideicomiso» (*trust account o escrow account*). La cuenta de fideicomiso debe mantenerse en un banco o en una entidad de ahorro y préstamo licenciados y asegurados en Carolina del Norte. Dentro de un plazo de treinta días, contados a partir de la fecha de inicio de su contrato de alquiler, el dueño de la propiedad o su agente debe notificarle a usted por escrito el lugar en que ha sido colocado su depósito de seguridad (en general esta notificación se da en el contrato de alquiler). Si su depósito de alquiler se transfiere a un banco o entidad de ahorro y préstamo diferente, usted debe ser notificado por escrito.

P: ¿Hay excepciones al requisito de que mi depósito de seguridad se deposite en una cuenta de fideicomiso?

R: Sí. Hay una excepción. Si el propietario está administrando su propia propiedad (o la propiedad es administrada por un agente que ha aceptado que el dueño retenga los depósitos) el dueño debe presentar una fianza para cubrir los depósitos de seguridad. En tal caso, el dueño debe (1) notificar a usted y a los otros inquilinos el nombre de la compañía de seguros que suministra la fianza, (2) comprar la fianza en una compañía de seguros licenciada en Carolina del Norte, (3) ponerlo a usted y a los otros inquilinos como beneficiarios de la fianza y (4) asegurar que la cantidad de la fianza sea suficiente para cubrir todos los depósitos de seguridad que se cobren. [*Aviso: Es difícil para los dueños de propiedad con varias unidades de alquiler mantener la fianza mínima requerida porque, como los inquilinos se mudan continuamente, el saldo del depósito de seguridad mínimo cambia día a día. En consecuencia, muchos dueños de propiedad colocan los depósitos de seguridad en una cuenta de fideicomiso en vez de comprar una fianza*].

P: ¿Puede mi depósito de seguridad ser colocado en una cuenta que devengue intereses?

R: Sí, en ciertas condiciones. Si el agente de bienes raíces (inmobiliario) está administrando una propiedad para el dueño, puede colocar su depósito en una cuenta que devengue intereses a condición de que tenga su permiso escrito y el permiso escrito del dueño. Si su contrato de alquiler autoriza al agente a colocar su depósito de seguridad en una cuenta que devengue intereses, la autorización debe ser clara y evidente en el convenio. El interés puede pagarse a usted, al dueño de la propiedad o al agente dependiendo de su acuerdo con el dueño de la propiedad.

P: ¿Qué pasa con mi depósito de seguridad al final del período de alquiler (renta)?

R: Si usted se queda durante todo el período de alquiler y ha pagado todas las mensualidades de alquiler que debe, el dueño de la propiedad (o el agente) debe descontar del depósito de seguridad solamente los costos reales de reparar cualquier daño que usted le haya hecho a su propiedad. *No puede cobrarle por daños causados por «desgaste normal»*. Lo que constituye «desgaste normal» debe determinarse caso por caso. Por ejemplo, si usted ha sido el último inquilino de la vivienda, el dueño de la propiedad no puede cobrarle por cambiar artículos tales como la alfombra, las tuberías y los aparatos electrodomésticos porque estén viejos y gastados. De hecho, no se le puede cobrar a usted por contribuir al desgaste normal de tales artículos. Por otra parte, si usted causó el desgaste del artículo por tratarlo inadecuadamente, se le puede cobrar la cantidad de desgaste no usual que usted haya causado, pero no todo el costo de reemplazar el artículo. Normalmente los costos por limpieza y mantenimiento de rutina (pintura, limpieza de alfombras, etc.) no pueden descontarse de su depósito de seguridad. Sin embargo si usted deja la propiedad tan sucia que es necesario utilizar métodos poco comunes para limpiar o restaurar la vivienda, el dueño de la propiedad puede descontar el costo de tal limpieza de su depósito de seguridad.

P: ¿Qué pasa con mi depósito de seguridad si me voy de la propiedad antes de que termine mi contrato de

alquiler?

R: Además de los daños físicos que usted pueda haber causado a la propiedad, el dueño puede descontar de su depósito de seguridad los daños reales causados por su mudanza antes del término del contrato de alquiler. Sin embargo, no puede cobrarle una «cuota de terminación» o imponer alguna otra sanción o retención de depósito por terminar su contrato anticipadamente. Por ejemplo, si su alquiler es \$600.00 dólares por mes y usted se va de la propiedad dos meses antes de terminar su contrato y el dueño de la propiedad tarda un mes en volver a alquilar la propiedad (poniendo su mejor empeño), se pueden descontar \$600.00 dólares de su depósito de seguridad por concepto de alquiler perdido durante el período en que la propiedad estuvo vacante. Además, el propietario puede usar el depósito de seguridad para recuperar los honorarios razonables ni comisiones cobradas por un corredor con licencia para alquilar la propiedad.

P: ¿Qué pasa con mi depósito de seguridad si por alguna razón no puedo pagar el alquiler?

R: Si no puede cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato (incluyendo su obligación de pagar el alquiler) el dueño de la propiedad, o su agente, pueden desalojarlo de la propiedad. (El proceso legal se conoce como «juicio sumario de desalojo» [summary ejectment]). Además de desalojarlo de su propiedad, el dueño o el agente pueden recuperar de parte de usted el alquiler no pagado y, por supuesto, el costo de reparar cualquier daño físico que usted haya causado a la propiedad, pero no el daño debido al desgaste normal. Además, si usted abandona pertenencias personales (muebles, ropa, etc.) el dueño de la propiedad puede recuperar el costo de almacenamiento de tales pertenencias. Si el depósito de seguridad no cubre los daños sufridos por el dueño de la propiedad por concepto de alquiler no pagado, daños físicos y almacenamiento de las pertenencias personales, usted será responsable del pago de los costos pendientes. Si un juicio civil está en su contra por el tribunal, podría afectar negativamente su calificación crediticia.

P: ¿Hay una fecha límite antes de la cual el dueño de la propiedad o el agente deben devolver mi depósito de seguridad?

R: El dueño de la propiedad o el agente debe enviarle, dentro de los 30 días posteriores al término de su inquilinato, el reembolso completo de su depósito de seguridad o bien, un documento donde aparezcan desglosadas las deducciones hechas y el reembolso restante. En aquellos casos en los que la cantidad por daños no se pueda determinar dentro de un período de 30 días, el dueño de la propiedad o el agente le enviará un documento interino de las deducciones hechas reclamadas, seguido por un estado de cuenta final, a más tardar 60 días después del término del inquilinato. Por ese motivo, es importante que usted le proporcione al dueño de la propiedad o al agente su nueva dirección para recepción de correo. En caso de no poder localizarlo a usted, el dueño de la propiedad o el agente deben retener por un mínimo de seis meses, dentro de una cuenta de fideicomiso, la cantidad que se le debe reembolsar a usted. Si el dueño de la propiedad o el agente no le reembolsan a usted su depósito de garantía ni preparan el documento contable requerido, usted puede entablar una demanda por recobro del depósito y por una cantidad razonable por concepto de honorarios de abogado. No preparar el documento contable requerido bajo la Ley constituye la pérdida del derecho del dueño de la propiedad a retener cualquier parte del depósito.

P: ¿Qué le sucederá a mi depósito de seguridad si la vivienda que alquilo cambia de dueño o de administrador?

R: Si la propiedad es transferida a otra persona durante su contrato de alquiler, el dueño de propiedad que cobró su depósito de seguridad debe reembolsarle su depósito de seguridad (después de hacer los descuentos permitidos) o transferir su depósito al nuevo dueño (después de hacer los descuentos permitidos) y notificarle el nombre y la dirección del nuevo dueño. En cualquier caso, su depósito debe ser reembolsado y se le debe notificar la dirección y el nombre del nuevo dueño *dentro de un plazo de 30 días a partir de la transferencia*. De igual manera, si usted ha pagado un depósito de seguridad al agente del dueño de la propiedad y el agente deja de administrar la propiedad durante el período de su alquiler, el agente debe transferir el depósito al dueño de la propiedad o, con permiso del dueño, transferir su

depósito a un nuevo administrador. En cualquiera de los casos, el agente a quien usted le pagó el depósito de seguridad debe notificarle a usted acerca de la nueva localización de su depósito y, en caso de que el depósito sea transferido al dueño, informarle al dueño de la propiedad acerca de sus responsabilidades hacia usted según la Ley del Seguro de Depósito del Arrendador, Tenant Security Deposit Act (Leyes promulgadas por la Asamblea de Carolina del Norte, NC Gen. Stat. § 42-50 et seq.).

*Escanear el código anterior para acceder al sitio
Web de la Comisión desde sus dispositivos móviles.*

**The North Carolina Real Estate Commission
(Comisión de Bienes Raíces de Carolina del Norte)
P.O. Box 17100
Raleigh, North Carolina 27619-7100
919/875-3700
Sitio Web: www.ncrec.gov**

Se imprimieron 00,000 copias de este documento público a un costo de \$.000 dólares por copia.