



Depósitos de Seguridad

DERECHOS LEGALES

Como inquilino, usted tiene ciertos derechos y responsabilidades. Estos derechos y responsabilidades con relación a los depósitos de seguridad, se resumen abajo. La Parte II del Chapter 83 de los Estatutos de la Florida contiene el Florida Residential Landlord Tenant Act, el cual gobierna el cuerpo completo de la ley de arrendador/inquilino de la Florida. Además, el Miami-Dade County ha establecido el Tenants' Bill of Rights, que se encuentra en el Chapter 17 Code Ordinances of Miami-Dade County. Este folleto no tiene la intención de reemplazar las leyes o los consejos legales específicos a su caso.

The Florida Landlord/Tenant law se puede encontrar aquí: <https://bit.ly/2FHRR1o>

¿QUE ES UN DEPOSITO DE SEGURIDAD?

Un depósito de seguridad es dinero que el inquilino le paga al arrendador para proteger al arrendador si el inquilino daña el apartamento rentado o se va del apartamento debiendo dinero bajo el contrato de arrendamiento. Adicionalmente, el arrendador debe considerar la "renta anticipada" como un depósito de seguridad. El "advance rent" (renta anticipada) es el dinero que el inquilino paga por concepto de renta del último mes (last month's rent) cuando se muda al apartamento. Las leyes que controlan el depósito de seguridad están gobernadas por los Estatutos de la Florida Sección 83.49.

¿QUÉ ES UN FEE IN LIEU OF A SECURITY DEPOSIT?

Un fee in lieu, o en vez de un depósito de seguridad, es una nueva opción que su arrendador le puede ofrecer en vez de pagar un depósito de seguridad. Este cambio en la ley entró en vigencia el primero de Julio, 2023. Para más información sobre los fees in lieu of a security deposit, revise los Estatutos de la Florida Sección 83.491.

Si su contrato de arrendamiento requiere un depósito de seguridad, su arrendador PODRIA ofrecerle la opción de pagar un fee in lieu of a security deposit.

Si usted decide participar en el fee program (pagar un fee en vez de un depósito de seguridad), usted debe firmar un acuerdo escrito con su arrendador o con el agente de su arrendador para cobrar un fee en vez de un depósito de seguridad.

Si su arrendador le ofrece la opción de pagar un fee en vez de un depósito de seguridad, su arrendador tiene que notificarle por escrito de lo siguiente:

- Usted (el inquilino) tiene la opción en cualquier momento, de pagar un depósito de seguridad de acuerdo al contrato de arrendamiento en vez del fee, aún después que usted acepte pagar el fee.
- Usted puede en cualquier momento, terminar el contrato de arrendamiento para pagar el fee y, en vez de eso, pagar un depósito de seguridad que se indica en el contrato de arrendamiento entre usted y el arrendador. Si no se indica un depósito de seguridad, el depósito de seguridad debe ser una cantidad que se les ofrece a los nuevos inquilinos por una vivienda sustancialmente similar.
- Mientras participa en el fee program, usted puede escoger pagar el depósito de seguridad en cuotas mensuales en una cantidad que usted y su arrendador acuerden.
- Su arrendador debe informarle de la cantidad de los pagos que se requieren para cada opción que su arrendador le ofrece.
- El fee no es reembolsable.
- El fee es solamente para asegurarse la ocupación de la vivienda sin pagar un depósito de seguridad.
- Pagar el fee en vez del depósito de seguridad NO limita o cambia su obligación de pagar renta y cargos bajo el contrato de arrendamiento, y pagar el fee NO limita ni cambia su obligación de pagar costos de reparar daños a la vivienda además del desgaste normal.
- Si su arrendador decide usar cualquier porción del fee que usted pagó para comprar seguro, usted NO está asegurado ni es beneficiario de la póliza de seguro de su arrendador. Usted todavía está obligado a pagar renta, cargos, y costos de reparación del inmueble más allá del desgaste normal.

Si usted opta por pagar un fee in lieu of a security deposit, su arrendador tiene que notificarle dentro de los 30 días después de la terminación de su contrato/inquilinato si hay costos o cargos que se deben resultantes de renta no pagada, cargos, u otras obligaciones bajo el contrato de arrendamiento, como costos de reparación de la vivienda, más allá del desgaste normal.

Esta nueva sección de la ley de arrendador/inquilino no le prohíbe a usted comprar seguro para cubrir pérdidas relacionadas a su inquilinato.

ANTES DE MUDARSE A UN APARTAMENTO DE RENTA

Antes de que usted pague su depósito de seguridad, usted debe hacer lo siguiente:

- Si usted ha firmado un contrato de arrendamiento (lease), asegúrese de que este diga la cantidad del depósito, en dónde el arrendador guardará el depósito, y cualquier renta anticipada que usted haya pagado.

- No debe pagar el depósito de seguridad hasta que esté seguro de haber cumplido con todas las condiciones para ser elegible para alquilar la unidad, o tenga una garantía por escrito de que el dinero es reembolsable en caso de que usted no se mude. Siempre obtenga un recibo por cualquier dinero que paga a un arrendador.

¿CÓMO PUEDO RECUPERAR MI DEPÓSITO DE SEGURIDAD CUANDO TERMINE MI ARRENDAMIENTO?

- **PASO 1 - Notifique a su propietario su intención de mudarse.** Si tiene un contrato de arrendamiento por escrito, este puede contener una disposición que requiera que notifique al propietario de su plan de mudarse cuando finalice el contrato de arrendamiento. Un contrato de arrendamiento puede requerir que proporcione un aviso de hasta 60 días al arrendador. Debe seguir los requisitos de notificación en su contrato de arrendamiento; de lo contrario, es posible que le deba dinero adicional al propietario.
- **PASO 2 - Solicite la devolución de su depósito de seguridad.** Utilice el formulario de este folleto y guarde una copia para sus archivos. Envíelo 7 días antes de mudarse. En la carta, proporcione al arrendador una dirección a donde pueda devolverle el depósito. Debe entregarle la carta al arrendador personalmente, o enviarla por correo certificado. Le recomendamos que envíe la carta por correo certificado, con prueba de recibo. También envíe una copia de la carta por correo regular, en caso de que su arrendador no firme la carta certificada. Si no le proporciona a su arrendador un aviso a tiempo, por escrito, de su mudanza, se lo eximirá al arrendador de las obligaciones de 15 y 30 días descritas en el Paso 4, y es posible que no se le solicite a su arrendador que le envíe un aviso por escrito explicando si se quedará con todo o parte de su depósito de seguridad después de mudarse. En ese caso, para recibir su depósito de seguridad, deberá presentar un reclamo en el Tribunal de reclamos menores.
- **PASO 3 - Tome fotos y videos de su unidad.** Asegúrese de tomar fotos y videos de la unidad vacante antes de mudarse y devolverle las llaves al propietario. De esta manera, tiene una prueba del estado de la unidad cuando se mudó. También debe hacer que un testigo inspeccione la unidad. Estos serán útiles si el arrendador trata de cobrarle por daños que no estaban allí cuando usted se fue. Algunos propietarios aceptarán realizar una inspección cuando se mude, pero esto no es obligatorio.
- **PASO 4 - Obligación del arrendador de devolver el depósito de seguridad.** Si no hay daños y el arrendador no va a reclamar el depósito, el arrendador tiene 15 días después de que usted se mude para devolver el depósito completo. Si su arrendador planea quedarse con todo o parte de su depósito de seguridad, debe enviarle una notificación por escrito dentro de los 30 días posteriores a su mudanza, informándole su plan de quedarse con todo o parte de su depósito de seguridad y el motivo. Su arrendador solo está obligado a enviarle un aviso por escrito si usted le dijo a dónde enviar el depósito por correo. Si el reclamo del arrendador es menor que su depósito, el arrendador también debe devolverle el saldo dentro de los 30 días. Si su arrendador no le envía un aviso de reclamo sobre su depósito, entonces su arrendador renuncia al derecho a su depósito y debe devolverle la totalidad de su depósito. Sin embargo, su arrendador aún podría demandarlo por daños y perjuicios después de que le devuelvan el depósito.

- **PASO 5 - Objeción al plan de su arrendador para mantener su depósito de seguridad.** Si su arrendador le envía un aviso de que planea quedarse con todo o parte de su depósito de seguridad, usted tiene 15 días después de recibir el aviso para disputar cualquier cargo. Debe enviar su carta de objeción a los cargos por correo certificado, con prueba de recibo, a la dirección que figura en el reclamo del arrendador. Guarde una copia de su carta para sus registros. Usted puede perder su derecho al depósito si no se opone dentro de los 15 días. Si llega a este paso, intente negociar un acuerdo con el propietario que sea aceptable para usted. Cualquier acuerdo alcanzado debe ser por escrito y firmado por ambas partes, si es posible. Si no puede llegar a un acuerdo con el arrendador, tendrá que ir a la Corte de Reclamos Menores.
- **PASO 6 - Demandar a su arrendador.** Si su arrendador no le devuelve el depósito, puede demandar al arrendador presentando una demanda en el Tribunal de Reclamos Menores. Si gana el caso, usted obtendrá un dictámen en contra de su arrendador. Un dictámen es una orden judicial que establece que el arrendador le debe dinero. Es posible que no siempre resulte en que el arrendador le devuelva el dinero.

Consulte nuestro folleto sobre "Cómo demandar en la corte de reclamos menores" para obtener más información sobre cómo demandar a su arrendador. También puede consultar con un abogado pro bono en la Clínica de Reclamos Menores de Servicios Legales. Para una cita, llame al (305) 576-0080 y pida una cita con la Clínica de Reclamos Menores.

¿PUEDO RECUPERAR MI DEPÓSITO DE SEGURIDAD SI NO HAGO TODO LO QUE REQUIERE EL ARRENDAMIENTO?

Si no hace lo que exige el contrato de arrendamiento, el arrendador puede tratar de quedarse con todo o parte de su depósito de seguridad. Se le puede permitir al arrendador quedarse con su depósito de seguridad por: daños a la unidad de alquiler que superen el desgaste normal; si se muda de la unidad de alquiler antes de que finalice el contrato de arrendamiento o sin dar el aviso correspondiente; o si le debe renta al arrendador.

Tenga en cuenta que si presenta un reclamo contra el arrendador por el depósito, eso podría hacer que intenten demandarlo por daños, como por ejemplo cualquier renta no pagada o daños a la unidad.

CARTA PIDIENDO LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Fecha: _____

Nombre del arrendador

Dirección del arrendador

RE: SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Estimado/a _____:

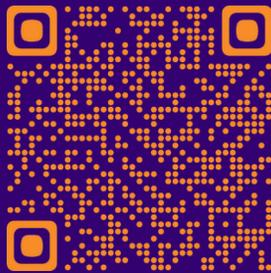
De conformidad con el Estatuto de Florida § 83.49, envíe mi depósito de seguridad a la siguiente dirección:

Atentamente,

Firma

Imprimir Nombre

Teléfono



Escanee para obtener más información



**4343 West Flagler Street, Suite 100
Miami, Florida 33134**

www.legalservicesmiami.org