



VIRGINIA
LEGAL AID
SOCIETY

Depósitos de Seguridad

¿Qué es un depósito de seguridad?

Uno de los costos primero que tienes cuando te mudas a una nueva casa de apartamentos, o parque de casas rodantes es un depósito de seguridad. Este es dinero que se paga al propietario para proteger al propietario en caso de que cause daños a la propiedad o en caso de que se alquila por cuando te vayas. A veces se le puede cobrar un depósito adicional si usted tiene una mascota. La siguiente información se refiere a depósitos de seguridad donde se cubre al propietario por los propietarios e inquilinos de Virginia Residential Act (ley VRLTA) o el lote de casas fabricadas Alquiler Ley (MHLRA). En general, los propietarios e inquilinos de Virginia Residential Ley, o VRLTA, se aplica a los complejos de apartamentos, sin importar el número de apartamentos, viviendas unifamiliares, si el propietario las rentas de más de diez casas en un condado o más de cuatro casas en una ciudad; y hoteles, moteles, casas de huéspedes o si el inquilino ha estado alquilando durante más de 30 días. Si el alquiler no está cubierto por la ley VRLTA, puede haber otras leyes estatales que se aplican a su situación. Si usted no sabe qué ley se aplica, usted debe buscar consejo de un abogado.

¿Cuánto puede cobrar el propietario de un depósito?

Un propietario no puede pedir un depósito que es más de dos meses de alquiler. Puede ser menos, pero no puede ser más. Si el propietario requiere que el inquilino recibe daño o seguro de inquilino y requiere de las primas a pagar antes de que el inquilino en un (a menos que el inquilino proporciona la prueba escrita de que ha obtenido una póliza separada para el seguro de inquilino), el importe de las primas de seguro más el depósito de garantía no puede alquilar total de más de dos meses. Sin embargo, la prima del seguro se considera parte de la renta no forma parte del depósito de seguridad.

Una vez que me mudo fuera del alquiler, lo que hace el propietario tiene que ver con mi depósito?

Una vez que usted se mude, el propietario tiene 45 días para devolver el depósito, más los intereses si es debido, a menos que las deducciones que el propietario se le permite tomar de la fianza. Dentro de los

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

45 días de su movimiento a cabo, el propietario debe enviar una declaración escrita lista de los daños o gastos que se deduciendo de su depósito de seguridad. También deberá devolver el resto de su depósito, después de las deducciones, en ese momento. Asegúrese de darle a su propietario su nueva dirección para que sepa donde enviar su depósito y la lista de las deducciones de su depósito.

Cuando el propietario puede deducir de mi depósito de seguridad?

Durante los 45 días después de mudarse, el propietario puede utilizar la totalidad o parte del depósito por daños y perjuicios que le causó a la propiedad, siempre y cuando los daños no son "desgaste razonable." Por ejemplo, si usted vive en alguna parte para mucho tiempo, la alfombra no puede parecer más nuevos y las paredes pueden necesitar ser pintado. Que es razonable el desgaste y que no deberían tener que pagar por la alfombra que se sustituye o pintar las paredes. Sin embargo, si usted se quema un agujero en la alfombra o un agujero en la pared, esos son los daños, no es normal el desgaste, y el propietario puede deducir el costo de las reparaciones de su depósito.

Si los daños lo único que el propietario puede hacer deducciones por?

No. El propietario puede usar el depósito para los demás gastos establecidos en el contrato de arrendamiento. Por ejemplo, algunos contratos de arrendamiento del estado que el arrendatario se compromete a pagar el costo de la limpieza de la alfombra una vez que ella se mueve. Si esa parte del contrato de arrendamiento es propio, el arrendador puede deducir por ese cargo. El propietario también puede deducir el alquiler sin pagar o cargos por pagos atrasados del depósito.

Si usted está cubierto por el VRLTA, el propietario puede ser capaz de retener una parte razonable de la garantía para cubrir toda el agua sin pagar, de alcantarillado, u otros servicios que fueron su responsabilidad de pagar directamente a la empresa de servicios públicos en el marco del contrato de arrendamiento. El propietario debe proporcionarle una notificación de la intención de retener esa cantidad. La convocatoria podrá ser dado a usted en un aviso de terminación o desocupación, o en un aviso escrito por separado al menos 15 días antes de la disposición del propietario del depósito de seguridad. Si el propietario paga efectivamente las facturas de servicios públicos que eran responsabilidad suya, entonces el propietario tiene que darle la confirmación por escrito de este hecho dentro de 10 días después de que el pago se realizó, junto con el pago a usted de cualquier saldo de la causa de depósito de seguridad. Por otro lado, si usted puede proporcionar una prueba escrita al arrendador que usted haya pagado las facturas de servicios públicos, entonces el propietario deberá devolver correctamente el depósito de seguridad.

¿Está bien para mí, no para pagar el alquiler a mi el mes pasado y decirle al propietario a utilizar el depósito para la renta del último mes?

No, a menos que el propietario está de acuerdo. El propietario se le permite tener el depósito de seguridad disponibles después de que el inquilino se muda en el caso de que haya daños a la propiedad de alquiler. Si el propietario está de acuerdo en que el depósito puede ser utilizado para el alquiler del último mes, y cargos por pagos atrasados, asegúrese de obtener el acuerdo escrito y firmado por el propietario.

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

Tiene el propietario para hacerme saber lo que las deducciones que ha hecho?

Sí, dentro de los 45 días después de mudarse, el propietario debe darle un aviso por escrito de las deducciones que ha hecho de la fianza. El propietario tiene una lista de todas las deducciones que se hicieron desde el depósito. También debe indicar los intereses que se ha ganado en el depósito durante el tiempo que el inquilino vivía allí. El propietario debe mantener registros de cada inquilino de todas las deducciones por dos años y usted debería ser capaz de mirar en sus archivos.

¿Tengo derecho a cobrar intereses sobre el depósito de seguridad?

Si te quedas en el alquiler de más de 13 meses, y la propiedad está cubierta por la ley VRLTA, usted tiene derecho a los intereses, pero no si usted vive allí menos de 13 meses. Los intereses se debe ganar a una tasa anual que es de cuatro por ciento por debajo de la tasa de descuento de la Reserva Federal Junta.

¿Cómo puedo asegurarme de que no soy acusado por los daños que no me causa?

Solicite una inspección al mover pulg Haga una lista por escrito de los daños y perjuicios que se ve dentro de los cinco días de haberse mudado in Regístrate en la lista, poner la fecha en ella, y entregar una copia al propietario. Mantenga la lista. El propietario tiene que hacer esto, pero a veces no lo hacen. Si el propietario se prepara una lista, revise cuidadosamente y añadir los daños y perjuicios que se ve que no están en la lista. Guarde una copia de esa lista. Antes de salir, hacer una solicitud por escrito para asistir a un movimiento a cabo la inspección. Asegúrese de darle al propietario un número de teléfono para que le notifique de la fecha y hora de la inspección. La inspección debe realizarse dentro de las 72 horas después de que usted se mude. Después de la inspección, pedir una copia de la lista de los propietarios de los daños. Es posible que desee tomar imágenes de los daños y perjuicios que se ve al entrar y de la condición del alquiler cuando se mude. Usted también puede querer que otra persona mire el estado de su apartamento cuando se mude para que él o ella podría ser un testigo si es necesario.

¿Qué pasa si el depósito de garantía no cubre todos los daños y perjuicios?

El propietario puede demandar por cualquier otro daño y en alquiler sin pagar o cargos por pagos atrasados que no están cubiertos por el depósito.

¿Qué pasa si el propietario no devuelve todo o parte del depósito que siento que tengo derecho a?

Usted puede presentar una demanda - llámó una orden en la deuda - en el Tribunal General de Distrito, donde se encuentra la propiedad. Habrá un honorario para presentar el caso y para el servicio de la demanda en el propietario. Usted tendrá que traer toda la documentación posible a la corte. Esto debe incluir los cheques cancelados, arrendar, cualquier movimiento en el interior o movimiento a cabo los informes de inspección, fotos, y los testigos. Si el propietario no maneja la restitución del depósito según la ley, el propietario podría tener que pagar los honorarios de su abogado.

El propietario puede presentar una demanda de reconvencción si cree que han causado daños y perjuicios. El propietario puede tratar de demostrar que usted no debe conseguir de todo, o cualquier otro, de su

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

depósito, o incluso que usted le debe al propietario más de la cantidad del depósito de seguridad. Si el propietario no reconviene, entonces usted tendrá que defenderse de los que, además de probar su propia reclamación de la devolución del depósito de seguridad.

Si la propiedad es vendida o transferida a un nuevo dueño, mientras yo vivía allí, que se supone que debe devolver mi depósito de seguridad?

El dueño de la propiedad cuando usted se muda es responsable de la devolución de su depósito. La ley exige que el propietario de alquiler, al vender o transferir dichos bienes, a entregar los depósitos de seguridad, junto con los intereses correspondientes, al nuevo propietario. En otras palabras, su depósito de seguridad va de la mano con la propiedad y se convierte en la obligación del nuevo propietario.

¿Qué sucede con mi depósito de seguridad si la propiedad que alquilo es embargada?

Si usted es un inquilino en la fecha de la venta de ejecución hipotecaria, el depósito de seguridad, con los intereses devengados y las deducciones permitidas, deben ser devueltos a usted por el que mantiene el interés de los propietarios en la propiedad a partir de la fecha de terminación de su contrato de arrendamiento. La terminación de su contrato de arrendamiento puede o no puede suceder en el mismo tiempo que la ejecución de una hipoteca. Por ejemplo, el nuevo propietario puede optar por seguir como inquilino, en cuyo caso el depósito de seguridad se convierte en la responsabilidad del nuevo propietario, que debe seguir las normas se explica más arriba, cuando llegue el momento de devolver el depósito. Cambios en la propiedad y las relaciones jurídicas que pueden llegar a ser complicado cuando hay una ejecución hipotecaria, y usted debe consultar con asistencia jurídica u otro abogado para ayudarle a entender su situación particular.

Esta información no es asesoramiento legal. Asesoramiento jurídico depende de las circunstancias específicas de cada situación. Por lo tanto, la información contenida en este folleto no puede sustituir el consejo de un abogado competente.

Jurídica Gratuita información por Internet y Teléfono: www.vlas.org 1-866-LegIAid (534-5,243)

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.