

MANUAL PARA EL ARRENDATARIO SOBRE DEPÓSITOS DE GARANTÍA

La mayor parte de los arrendadores exigen que los arrendatarios paguen un “depósito de garantía” cuando se mudan a una nueva vivienda de arrendamiento. Un depósito de garantía es un depósito reembolsable que paga el arrendatario al arrendador de modo que este último pueda asegurarse de que el arrendatario cumpla con el contrato de arrendamiento y deje la vivienda de arrendamiento en una condición similar cuando se mude. Cuando el arrendatario abandone la vivienda, el arrendador puede usar el depósito para pagar las rentas y los cargos impagos, y pagar cualquier daño provocado por el arrendatario más allá del uso y el desgaste habituales. Todo monto restante debe devolverse al arrendatario y el arrendador debe proporcionar un detalle por escrito de cualquier monto que no se devolvió.

Este paquete contiene información sobre las limitaciones del derecho del arrendador de cobrar un depósito de garantía, los pasos que puede llevar a cabo para aumentar las probabilidades de recuperar el depósito de garantía cuando deje la vivienda y cómo responder si su arrendador retiene el depósito de garantía o no proporciona un detalle por escrito que demuestre por qué no se devolvió el depósito de garantía completo.

Resulta **muy importante** que, durante todo el proceso, **documente todas las comunicaciones escritas** que tenga con su arrendador.

Este paquete contiene lo siguiente:

- Información sobre los derechos de los arrendadores y los arrendatarios respecto de los depósitos de garantía al momento del ingresar en la vivienda, durante el arrendamiento y al momento de abandonar la vivienda
- Referencias a la ley: “ORS” indica los “Estatutos Revisados de Oregon”
- Guía detallada para recuperar el depósito de garantía
- Inventario unitario e informe de condiciones para indicar la condición de la vivienda de arrendamiento al momento de ingresar y de abandonarla
- Cartas que se deben usar al comunicarse con su arrendador sobre su depósito de garantía

DEPÓSITOS DE GARANTÍA AL INGRESAR EN LA VIVIENDA

- El arrendador debe proporcionar una declaración por escrito sobre el monto de la renta y los cargos, y el monto del depósito de garantía, como también las condiciones para devolver o conservar el depósito de garantía, al firmar el contrato de arrendamiento.
- El monto de cualquier depósito de garantía que pague, incluida cualquier suma que se tratará como “renta del último mes”, debe incluirse en el contrato de arrendamiento y su arrendador debe entregarle un recibo. *ORS 90.300(3)*
- Su arrendador puede cobrarle un depósito adicional para mascotas si tiene mascotas en la vivienda de arrendamiento, pero no puede cobrarle un depósito adicional por los animales de servicio o de compañía que necesite un arrendatario con una discapacidad. *ORS 90.300(4)*

DEPÓSITOS DE GARANTÍA DURANTE EL ARRENDAMIENTO

- Su arrendador no puede obligarlo a pagar un depósito de garantía adicional durante el primer año del arrendamiento, salvo si cambia su contrato de arrendamiento, por ejemplo, si adquiere una nueva mascota. *ORS 90.300(5)(a)*
- Si su arrendador exige un depósito de garantía nuevo o de un monto mayor después del primer año del arrendamiento, este debe otorgarle, como mínimo, un plazo de tres meses para pagar el depósito nuevo o aumentado. *ORS 90.300(5)(b)*
- Si su arrendador vende la vivienda de arrendamiento mientras usted todavía vive en ella, el nuevo arrendador es responsable de devolverle el depósito de garantía cuando usted abandone la vivienda, incluso si el arrendador original no entregó el depósito de garantía al nuevo arrendador.
- ***Nota para víctimas de violencia doméstica/agresión sexual/acoso:*** su arrendador no puede cobrarle un depósito adicional como resultado del retiro del abusador como arrendatario del contrato de arrendamiento. No obstante, si usted finaliza el contrato de arrendamiento de manera anticipada como consecuencia de violencia doméstica pero otros arrendatarios (incluido el abusador) permanecen en la vivienda de arrendamiento, usted no tiene derecho a recuperar su depósito de garantía hasta que todos los arrendatarios hayan abandonado la vivienda de arrendamiento. *ORS 90.445(2)*

DEPÓSITOS DE GARANTÍA AL ABANDONAR LA VIVIENDA

- Su arrendador debe devolverle el depósito de garantía y proporcionar un detalle por escrito de cualquier monto retenido del depósito de garantía en el plazo de 31 días de finalizado el arrendamiento. *ORS 90.300(12)-(13)*
- Cuando abandona la vivienda, su arrendador puede exigir dinero del depósito de garantía únicamente por los siguientes conceptos:
 - Renta y cargos impagos
 - Reparaciones que excedan el “uso y el desgaste habituales”, facturadas por una tarifa por hora razonable, incluso si el arrendador en realidad no solicita que se realicen las reparaciones o las lleva a cabo él mismo
 - Limpieza facturada por una tarifa por hora razonable, incluso si el arrendador realiza la limpieza él mismo
 - Pérdida de posibles ingresos por arrendamiento mientras se llevan a cabo la limpieza y las reparaciones
 - En algunos casos, limpieza de alfombras (consulte la página siguiente para obtener detalles)

ORS 90.300(7)

- La ley no define “uso y desgaste habituales”, pero debería tener en cuenta el uso y el desgaste que se prevén razonablemente en una propiedad con el transcurso del tiempo por una utilización con un cuidado razonable. Por ejemplo, las marcas menores en la pared probablemente se considerarían uso y desgaste habituales, mientras que los orificios y las marcas de gran tamaño serían daños excesivos. Las manchas y las suciedades pequeñas en la alfombra pueden ser uso y desgaste habituales, pero las rasgaduras, las quemaduras, la orina de las mascotas y otras manchas de gran tamaño probablemente constituirían un daño excesivo.
- Al analizar si los daños constituyen uso y desgaste habituales, consulte la tabla de depreciación que figura en esta guía (Formulario B). La tabla sugiere durante cuánto tiempo deberían durar los objetos en circunstancias normales. Por ejemplo, la tabla indica que las alfombras deberían durar entre 5 y 9 años. Si las alfombras de la vivienda de arrendamiento no fueron reemplazadas durante 8 años cuando usted abandone la vivienda, resulta razonable que no se le cobren los daños de las alfombras dado que estas han superado su vida útil.
- Su arrendador no puede cobrarle un reemplazo que constituya una mejora. Por ejemplo, si usted daña el refrigerador de su unidad y debe reemplazarse, su arrendador solo puede cobrarle al costo de un reemplazo equivalente, no un modelo mejor.
- La limpieza de las alfombras está regida por reglas especiales: su arrendador solo puede cobrarle la limpieza de las alfombras si (1) la alfombra se limpió o reemplazó antes de que ingresara en la vivienda, (2) el contrato de arrendamiento indica que el arrendador puede deducir el costo de la limpieza de la alfombra ya sea que usted limpie la alfombra al abandonar la vivienda o no y (3) para limpiar las alfombras se usa una máquina de lavado o de limpieza de alfombras. *ORS 90.300(7)(c)(A)*
- **Nota para víctimas de violencia doméstica/agresión sexual/acoso:** su arrendador no puede cobrarle los daños relacionados con violencia doméstica, agresión sexual o acoso. Si se solicita, usted debe proporcionar a su arrendador verificación de que es víctima de abuso. *ORS 90.325(3)(b)*

SUGERENCIAS SOBRE CÓMO RECUPERAR SU DEPÓSITO DE GARANTÍA

- Use el “Informe de inventario y condiciones” (Formulario A) para indicar la condición de la vivienda de arrendamiento. Cuando ingrese en la vivienda y cuando la abandone, complete el formulario y envíe una copia a su arrendador. Lo que es más adecuado es que le solicite que lo acompañe a recorrer la vivienda y firme el formulario al final del recorrido. (Nota: Su arrendador no tiene la obligación de realizar un recorrido, pero muchos lo harán si se les solicita. Si el arrendador no está dispuesto a acompañarlo en un recorrido, lleve a un amigo que pueda ser testigo en caso de que el arrendador retenga el depósito de garantía).
- Tome fotografías o grabe en video las condiciones de la vivienda de arrendamiento cuando ingrese y cuando la abandone. Asegúrese de que cuenten con la fecha. Puede enviarse a usted mismo las fotografías y los videos después de que los tome como forma de comprobar la fecha. Esto constituirá su mejor evidencia en caso de que su arrendador no le devuelva el depósito de garantía.
- Si finalizará el arrendamiento, asegúrese de que haya notificado correctamente (normalmente un aviso por escrito de 30 días).
- Asegúrese de que la vivienda de arrendamiento esté limpia y vacía cuando la abandone. Limpie las superficies y barra o aspire los pisos. No tiene la obligación de contratar limpiadores profesionales, limpiar las alfombras ni pintar.
- Entregue las llaves al arrendador o al administrador de la propiedad de forma puntual. Si se mudará fuera de horario o no está seguro de cómo devolver las llaves, comuníquese con anticipación con su arrendador para coordinar.
- Su arrendador anterior enviará el depósito de garantía y el detalle por escrito a su última dirección conocida, por lo que debe asegurarse de proporcionar una dirección de envío a su arrendador al momento de abandonar la propiedad y presentar un formulario de cambio de dirección en la oficina de correo.

CÓMO RECUPERAR SU DEPÓSITO DE GARANTÍA: PASO A PASO

Si han transcurrido 31 días desde que abandonó la vivienda de arrendamiento y no ha recibido el depósito de garantía ni un detalle por escrito, o bien si considera que su arrendador anterior ilegalmente retuvo parte del depósito de garantía, las instrucciones de las siguientes páginas lo orientarán en el proceso para reclamar el depósito.

Lo más importante que debe recordar al intentar recuperar su depósito de garantía de su arrendador es efectuar todas las comunicaciones con su arrendador **por escrito y conservar una copia**.

SI HAN TRANSCURRIDO 31 DÍAS Y NO TUVO NOTICIAS:

➤ Paso uno: Carta A

Después de 31 días, debe haber recibido el depósito de garantía y/o un detalle por escrito por cualquier monto que haya retenido el arrendador. Si no ha recibido nada del arrendador anterior, debe enviarle la **Carta A**. Esta constituye un pedido para que su arrendador le devuelva el depósito o envíe un detalle por escrito.

Entregue la carta personalmente a su arrendador o envíela a través de correo postal de primera clase, **NO correo certificado ni registrado**, ya que estos pueden demorar mucho más tiempo en llegar. Asegúrese de **conservar una copia** de la carta.

➤ Paso dos: Acciones legales

Si aun así su arrendador no le envía el depósito o un detalle luego de enviar la Carta A, debe presentar un reclamo en un Tribunal de reclamos menores (Small Claims Court). En el reclamo, puede solicitar el doble del monto del depósito de garantía. El reclamo se puede presentar en el plazo de un año desde el momento en que se suponía que el arrendador devolvería el depósito.

- Para obtener más información sobre los tribunales de reclamos menores, lo cual incluye cómo completar los formularios del tribunal, cómo presentar su caso y qué esperar del proceso, visite www.oregonrentersrights.org o bien comuníquese con los Servicios de Asistencia Legal de Oregon llamando al (503) 224-4086 y solicite una copia del Manual para Arrendatarios sobre Tribunales de Reclamos Menores.
- Recoja la evidencia que tenga para prepararse para el juicio: fotografías y videos del momento en el que ingresó y abandonó la vivienda, el inventario unitario y el informe de condiciones (Formulario A), su contrato de arrendamiento, el recibo del depósito de garantía, el aviso de rescisión/abandono de la vivienda y una copia de la Carta A.
- Si tiene testigos que estuvieron con usted durante el recorrido al ingreso en la vivienda o el abandono de esta, y desean testificar a su favor, deben presentarse en el tribunal con usted. El tribunal no tendrá en cuenta una declaración por escrito del testigo.

SI DESEA IMPUGNAR EL MONTO QUE RETUVO SU ARRENDADOR:

➤ Paso uno: Carta B

Si recibió un detalle por escrito de su arrendador en el que explique qué montos se dedujeron del depósito de garantía y considera que el arrendador reclamó más de lo que debería, envíe al arrendador la **Carta B**. Ella constituye un pedido de más información sobre los cargos. Solo debe incluir las secciones de la Carta B que correspondan a su situación, en función de lo que su arrendador incluyó en el detalle por escrito.

Si su arrendador ha devuelto parte del depósito de garantía, puede aceptar el dinero y aun así impugnar los cargos restantes.

Entregue la carta personalmente a su arrendador o envíela a través de correo postal de primera clase, NO correo certificado ni registrado, ya que estos pueden demorar mucho más tiempo en llegar. Asegúrese de **conservar una copia** de la carta.

➤ Paso dos: Recoja documentación

Si considera que su arrendador le cobró una tarifa por hora que no es razonable, obtenga presupuestos de distintos profesionales, tales como servicios de limpieza, plomeros, pintores o carpinteros, y consulte los precios de los materiales en tiendas de su área. Tome notas o fotografías para que lo ayuden a documentar esta información para usarla como evidencia.

➤ Paso tres: Acciones legales

Si su arrendador no responde a la Carta B o bien si todavía considera que el arrendador retuvo más dinero del que razonablemente debería, resulta recomendable que presente un reclamo ante un tribunal de reclamos menores. En el reclamo, puede solicitar el doble del monto que se retuvo ilegalmente. El reclamo se puede presentar en el plazo de un año desde el momento en que se suponía que el arrendador devolvería el depósito.

- Para obtener más información sobre los Tribunales de reclamos menores, lo cual incluye cómo completar los formularios del tribunal, cómo presentar su caso y qué esperar del proceso, visite # o bien comuníquese con los Servicios de Asistencia Legal de Oregon llamando al (503) 224-4086 y solicite una copia del Manual sobre Tribunales de Reclamos Menores.
- Recoja la evidencia que tenga para prepararse para el juicio: fotografías y videos del momento en el que ingresó y abandonó la vivienda, el inventario unitario y el informe de condiciones (Formulario A), su contrato de arrendamiento, el recibo del depósito de garantía, el aviso de rescisión/abandono de la vivienda y una copia de la Carta A.
- Si tiene testigos que estuvieron con usted durante el recorrido al ingreso en la vivienda o el abandono de esta, y desean testificar a su favor, deben presentarse en el tribunal con usted. El tribunal no tendrá en cuenta una declaración por escrito del testigo.

Formulario B: TABLA DE DEPRECIACIÓN

Tipo de bienes	Sistema general de depreciación	Sistema de depreciación alternativo
Electrodomésticos, tales como: Cocinas y refrigeradores	5 años	5 años
Alfombras	5 años	9 años
Muebles usados en la propiedad de arrendamiento	5 años	9 años
Todo bien que no tenga una vida de clase de activo y que, por ley, no cuente con una designación por la cual se lo incluya en otra clase de activo	7 años	10 años
Arbustos	15 años	20 años
Cercas	15 años	20 años
Propiedad residencial de arrendamiento (edificios o estructuras) y componentes estructurales, tales como hornos, tuberías de agua, ventilaciones, etc.	27.5 años	20 años
Adiciones y mejoras, tales como un nuevo techo	El mismo período de recuperación que el de la propiedad en la cual se efectúa la adición o la mejora, determinado como si el servicio de la propiedad se produjera al mismo tiempo que la adición o la mejora.	40 años

Carta A

Fecha: _____

Estimado arrendador:

Por ley, tengo derecho a recibir un reembolso completo de mi depósito de garantía o bien un detalle por escrito de para qué se empleó el depósito en el plazo de 31 días a partir de que abandone la vivienda. Abandoné la vivienda el _____ [fecha]. No he recibido el depósito ni el detalle.

Le solicito que devuelva mi depósito en el plazo de 10 días a partir de la fecha de esta carta. Si no tengo noticias de usted para el _____ [10 días a partir de la fecha de la carta], presentaré un reclamo ante un Tribunal de reclamos menores. La ley (ORS 90.300) indica que tengo derecho al doble de la suma retenida ilegalmente.

Atentamente,

[Nombre del arrendatario]

[Dirección del arrendatario]

Carta B

Fecha: _____

Estimado arrendador:

Como es de su conocimiento, abandoné la vivienda el _____ [fecha]. Usted me envió un detalle de los daños que manifiesta que se produjeron durante mi arrendamiento. Los ORS 90.300(7)(a)(B) establecen que el arrendador no puede cobrar al arrendatario los daños provocados por el uso y el desgaste habituales. Los siguientes artículos indicados en el detalle se enmarcan dentro de uso y desgaste habituales:

[Lista de artículos y montos que se cobraron]

Al abandonar la vivienda, los siguientes artículos que figuran en su detalle se dejaron en la misma condición que al ingresar en ella:

[Lista de artículos y montos que se cobraron]

Debido a que los artículos se dañaron en el transcurso habitual del uso y el desgaste durante los ____ [cantidad de años] años de mi arrendamiento, o bien debido a que no soy responsable de dichas reparaciones, la ley de Oregon no le permite que me los cobre. Además, debido a que fui arrendatario durante muchos años, resulta ilegal que me cobre el costo completo de reemplazo de cualquier artículo. Por último, algunos daños que usted manifiesta son el resultado de su propia omisión al momento de realizar reparaciones en la vivienda de arrendamiento. (Consulte los documentos adjuntos).

Le solicito que retire los cargos que se impugnan de mi detalle y me reembolse el depósito retenido ilegalmente en el plazo de 10 días.

Atentamente,

[Nombre del arrendatario]

[Dirección del arrendatario]