



GARANTÍAS DE ALQUILER

ASPECTOS CLAVE Y ORIENTACIÓN PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS DE CONNECTICUT



CONNECTICUT
Department of Banking

¡Bienvenidos!

En lo que respecta a las garantías de alquiler, tanto los propietarios como los inquilinos tienen derechos y responsabilidades específicos. Este folleto responde preguntas comunes sobre las garantías de alquiler. Conozca las normas básicas que deben seguir los propietarios, las pautas que deben conocer los inquilinos para proteger su garantía y las opciones para resolver disputas.

Nuestra intención es ayudar **tanto a** los propietarios como a los inquilinos a comprender sus obligaciones y la ley de Connecticut.

La ley de Connecticut describe los derechos y responsabilidades tanto de los **propietarios** como de los **inquilinos** con respecto al cobro, retención y devolución de las garantías de alquiler.



PROPIETARIOS

Una vez que le entrega la llave de su apartamento o casa en alquiler al inquilino, **debe seguir normas básicas** para las garantías.

INQUILINOS

Una vez que reciba la llave de su nuevo hogar, **también debe seguir ciertas pautas para proteger** su garantía.

Para obtener información más detallada, puede consultar las publicaciones que se indican a continuación.

Poder Judicial de Connecticut
Derechos y responsabilidades de propietarios e inquilinos en Connecticut

Asamblea General de Connecticut
Sección 47a-21





PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué es una garantía?

Una garantía es cualquier pago de alquiler por adelantado o cualquier pago en cuotas que no sea un anticipo del alquiler del primer mes o un depósito en concepto de llaves o cualquier equipo especial. **Una garantía sigue siendo propiedad del inquilino, pero el propietario tiene un derecho de garantía real sobre ella.** Las garantías deben mantenerse en una cuenta de fondos en custodia en una institución financiera ubicada en Connecticut.

¿Qué monto de garantía puede exigir un propietario?

Los propietarios no pueden exigir **más de dos meses de alquiler** como garantía. Este límite se reduce a **un mes de alquiler** si el inquilino tiene 62 años o más.

¿Los propietarios pagan intereses a los inquilinos por las garantías?

Sí. Los propietarios deben pagar a los inquilinos intereses sobre las garantías equivalentes como mínimo a la tasa promedio de depósito de ahorro de los bancos comerciales, determinada y publicada anualmente por el Comisionado de Banca. La información sobre las tasas actuales está disponible llamando al **(860) 240-8199** o en **www.ct.gov/dob**. Este interés debe pagarse anualmente en la fecha de aniversario del alquiler. Los propietarios pueden pagar a los inquilinos directamente o proporcionarles crédito para el alquiler del mes siguiente.

¿Qué pasa si un inquilino se retrasa en el pago del alquiler?

Los inquilinos perderán los intereses de sus garantías correspondientes a cualquier mes en el que se retrasen **más de diez días** en el pago del alquiler. La única excepción es cuando el propietario impone un cargo por pago atrasado previamente acordado en el contrato de alquiler del inquilino.

¿Cómo pueden los inquilinos asegurarse de que sus garantías serán devueltas?

Los inquilinos deben documentar detalladamente la condición de su apartamento al momento de mudarse, confirmar dicha condición por escrito con su nuevo propietario y cumplir con los términos del contrato de alquiler. Antes de mudarse, deben notificar por escrito a su propietario sobre sus planes de irse y deben proporcionar un aviso por escrito de una nueva dirección donde el propietario puede enviar su garantía con intereses. **Recomendamos encarecidamente que las notificaciones escritas se envíen por correo certificado con acuse de recibo.** Todos los pagos de alquiler deben realizarse a tiempo y los inquilinos deben reparar cualquier daño que causen. Antes de mudarse, si es posible, los inquilinos deben inspeccionar el apartamento junto con el propietario. Las llaves deberán devolverse el día que finalice el alquiler.



Los inquilinos deben inspeccionar el estado del inmueble alquilado tanto **antes de ingresar** como **antes de desalojar**.



¿Cuándo deben los propietarios **devolver** las garantías?

Los propietarios deben devolver las garantías con intereses o notificar por escrito a los inquilinos los daños reclamados dentro de los **veintiún días** siguientes a la finalización del alquiler. La única excepción es si un inquilino no proporciona una dirección de destino por escrito: los propietarios no necesitan entonces devolver las garantías ni proporcionar un aviso de daños hasta quince días después de recibir una dirección de destino por escrito.

Si un propietario no devuelve una garantía con intereses o no proporciona un aviso escrito de los daños dentro de estos límites establecidos por la ley, es posible que el propietario deba pagarle al inquilino el doble del monto de la garantía.

Los inquilinos pueden ejercer este recurso ante los tribunales. Para obtener más información, consulte la sección de este folleto sobre las opciones para resolver disputas.

El aviso escrito de daños del propietario debe detallar la naturaleza y el monto de los daños ocasionados por el inquilino, incluido cualquier alquiler o pago de servicios públicos no pagados, y debe estar acompañado por el saldo, si lo hubiera, de la garantía del inquilino que no se reclama por daños, más los intereses.



Se espera que los inquilinos se vayan cuando finalice su contrato o período de alquiler, **a menos que hayan llegado a otros acuerdos con el propietario.**

¿Los **inquilinos** que no se van una vez finalizado su período de alquiler **deben pagar un alquiler adicional**?

Se espera que los inquilinos se vayan cuando finalicen sus contratos o períodos de alquiler, a menos que hayan llegado a otros acuerdos con el propietario. Los períodos normales de alquiler comienzan el primer día de cada mes y finalizan el último día de cada mes. Si un contrato de alquiler finaliza en una fecha determinada, los inquilinos deberán marcharse para esa fecha. **Es posible que los inquilinos que no se vayan antes de que comience el siguiente período de alquiler sin un acuerdo con el propietario deban pagar un alquiler adicional.** Si los inquilinos no pagan el alquiler adicional adeudado, pueden perder todo o parte de su garantía.

Los propietarios deben devolver las garantías **dentro de los 21 días** posteriores a la mudanza de los inquilinos.

¿Qué registros deben conservar los **inquilinos**?

Los inquilinos deben guardar su contrato de alquiler o arrendamiento, todos los cheques o recibos de alquiler y, después de mudarse, una copia de la notificación por escrito de su nueva dirección que le hayan proporcionado al propietario. Estos registros deben conservarse hasta que se hayan liquidado todas las cuentas y se haya devuelto la garantía del inquilino con los intereses.



¿Cuáles son los derechos y responsabilidades de los propietarios e inquilinos en propiedades embargadas?

Los inquilinos que alquilan una propiedad que está pasando por una ejecución hipotecaria cuentan con protecciones legales que los amparan de tratos injustos y perturbaciones. La legislación reciente ha reforzado algunas de estas protecciones. Los propietarios de propiedades embargadas, así como las empresas de administración y mantenimiento de propiedades y los corredores inmobiliarios deben cumplir con estas protecciones. Puede encontrar más información sobre estas protecciones escaneando el código QR o visitando www.ct.gov/dob/rental-security-deposits.



OPCIONES PARA RESOLVER DISPUTAS

Los inquilinos tienen dos opciones para resolver disputas:

DEPARTAMENTO DE BANCA

La oficina de Defensa del Consumidor está disponible para responder preguntas sobre las garantías de alquiler. El Comisionado de Banca puede investigar las quejas, emitir órdenes de cesar y desistir o remitir los asuntos a la Fiscalía General para que se emprendan acciones legales. Para obtener más información, comuníquese a:

Connecticut Department of Banking Consumer Affairs

280 Trumbull Street, 16th Floor

Hartford, CT 06103

Teléfono: (860) 240-8154

o llamada gratuita al 1-800-831-7225 x 8154

www.ct.gov/dob

ACUDIR A LOS TRIBUNALES (RECLAMOS MENORES)

Como alternativa sencilla y más rápida, los propietarios o inquilinos con disputas sobre garantías de alquiler pueden presentar demandas de reclamos menores en una sesión de vivienda o en el Tribunal del Área Geográfica local si no hay una sesión de vivienda. El Tribunal de Reclamos Menores permite que una persona presente una demanda hasta una cierta cantidad de dólares. El monto está establecido por la ley estatal y puede cambiar cada cierto tiempo. Consulte las **Preguntas frecuentes** del Poder Judicial de Connecticut para obtener información sobre los montos actuales.

“Cómo funciona el Tribunal de Reclamos Menores”, hay un folleto en el que se explica el proceso de reclamos menores disponible en la sesión de vivienda y en el Tribunal del Área Geográfica en todo el estado o en la sección de publicaciones de su sitio web en www.jud.ct.gov.