

HOJA DE DATOS



Andrew M. Cuomo, Gobernador

UNA PUBLICACIÓN DEL ESTADO DE NUEVA YORK
DIVISIÓN DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN COMUNITARIA
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE ALQUILERES

N.º 9 Depósito de seguridad

Un depósito de seguridad es dinero que un arrendatario deposita con el propietario del apartamento para la reparación de cualquier daño al apartamento del cual el arrendatario es responsable.

El monto de un depósito de seguridad para un apartamento con alquiler regulado usualmente está limitado por la ley al alquiler de un mes. Sin embargo, si se cobra el depósito de seguridad de dos meses a un arrendatario por parte de un propietario cuando el apartamento se colocó por primera vez bajo estabilización de alquiler y el mismo arrendatario aun ocupa el apartamento, ese arrendatario seguirá obligado por el requisito de dos meses. No se puede requerir al siguiente arrendatario que deposite más del alquiler de un mes como garantía.

Cuando la renovación del contrato de arrendamiento se hace por un monto mayor de alquiler o si se aumenta la renta durante el término del contrato de arrendamiento, el propietario puede cobrar un monto adicional al arrendatario hasta que el depósito de garantía sea igual a la nueva renta mensual. Aunque un arrendatario podría estar exento del pago de un aumento en el arrendamiento debido a su Exención de aumento de alquiler de ciudadano mayor (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE), (Consulte la Hoja Informativa N.º 21, Derechos especiales de los ciudadanos mayores) o Exención de aumento en el alquiler para discapacitados (Disability Rent Increase Exemption, DRIE), (Consulte la Hoja Informativa N.º 20, Derechos especiales de las personas discapacitadas), el arrendatario aun debe pagar la garantía aumentada.

El propietario debe guardar el depósito de garantía en una cuenta que devengue intereses en una entidad bancaria en el Estado de Nueva York. El propietario debe notificar al arrendatario sobre el nombre y la dirección del banco y debe pagar al arrendatario los intereses anuales completos, menos 1% del depósito de garantía por año para los costos administrativos del propietario. El arrendatario puede elegir si el interés se deberá deducir del alquiler, si se deberá conservar en un fideicomiso hasta el final del arrendamiento o si se debe pagar como una suma global al final de cada año.

Un depósito de garantía no se debe utilizar como el alquiler del último mes. Al final del contrato de arrendamiento, si el arrendatario respetó los términos y condiciones del contrato de arrendamiento y dejó el apartamento en la misma condición en el que se le alquiló, excepto por el desgaste normal, el propietario debe devolver el depósito de garantía total. Si se causó daño, el propietario puede aplicar parte o todo el depósito de garantía al costo de la reparación.

Si el arrendatario no está de acuerdo con el propietario sobre la devolución del depósito de garantía o el pago de interés, el arrendatario podría iniciar un proceso en un tribunal de reclamos o comunicarse con la Agencia de protección y fraude al consumidor de la Oficina del Fiscal general del estado de Nueva York. El arrendatario puede presentar una "Queja de sobrecargos de alquiler del arrendatario y/o exceso de depósito de garantía" (Tenant's Complaint of Rent Overcharge and/or Excess Security Deposit) (Formulario RA-89 de DHCR) si el propietario exige al arrendatario un pago de más de un mes de garantía.

Fuentes:

New York City Rent Stabilization Code, Section 2525.4

Tenant Protection Regulations, Section 2505.4

New York City Rent and Eviction Regulations, Section 2205.5

New York State Rent and Eviction Regulations, Section 2105.5

Para obtener más información o ayuda, llame a DHCR Rent InfoLine o visite la oficina de alquiler del condado o municipio.

Queens

92-31 Union Hall Street
Sexto piso
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

Lower Manhattan

25 Beaver Street
Quinto piso
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
Séptimo piso
Brooklyn, NY 11217

Bronx

2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
Quinto piso
New York, NY 10027

Westchester County

75 South Broadway
Segundo piso
White Plains, NY 10601