

# ¿NECESITA AYUDA?

Llame para solicitar ayuda:



Statewide Legal Services

1-800-453-3320

860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



[www.ayudalegalct.org](http://www.ayudalegalct.org)

VIVIENDA

SERVICIOS LEGALES

SERIE DE AUTO-AYUDA

## Depósitos de seguridad y aumento del alquiler

Noviembre de 2015



### Ofrecemos asistencia legal gratuita en muchas áreas, entre ellas

- bienestar social,
- SNAP (cupones de alimentos),
- divorcio,
- manutención de menores,
- violencia doméstica,
- quiebra,
- educación especial,
- atención en hogares de ancianos,
- seguro médico,
- desahucio,
- ejecución hipotecaria,
- y más.

*Consulte el reverso para obtener más información sobre servicios legales.*

# ¿NECESITA AYUDA?

Llame para solicitar ayuda:



Statewide Legal Services

1-800-453-3320

860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



[www.ayudalegalct.org](http://www.ayudalegalct.org)

Llame para solicitar ayuda:



Statewide Legal Services

1-800-453-3320 o 860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



[www.ayudalegalct.org](http://www.ayudalegalct.org)

## Connecticut Legal Services

[www.ctlegal.org](http://www.ctlegal.org)

Bridgeport	203-336-3851
211 State Street	
New Britain	860-225-8678
16 Main Street	
New London	860-447-0323
153 Williams Street	
Stamford	203-348-9216
20 Summer Street	
Waterbury	203-756-8074
85 Central Avenue	
Willimantic	860-456-1761
872 Main Street	

## Greater Hartford Legal Aid

[www.ghla.org](http://www.ghla.org)

999 Asylum Avenue  
Hartford, CT 06105  
860-541-5000

## New Haven Legal Assistance Association

[www.nhlegal.org](http://www.nhlegal.org)

426 State Street  
New Haven, CT 06510  
203-946-4811

## Consumer Law Project for Elders

Asistencia legal gratuita a personas mayores de 60 años en todo Connecticut que tienen problemas comunes a los consumidores.

1-800-296-1467

## Depósitos de seguridad y aumento del alquiler

**Depósitos de seguridad** ..... 3

¿Qué pasa si el propietario no devuelve mi depósito o sólo devuelve parte de él? ..... 6

Reglas especiales para personas mayores..... 7

**Algunos aumentos de alquiler** ..... 7

¿Cuándo puede el propietario aumentar mi alquiler? ..... 7

¿Qué pasa si soy una persona mayor o tiene una discapacidad? ..... 9

Cómo presentar una queja ante la Comisión de Alquiler Equitativo..... 10

¿Puede mi propietario desalojarme si presento una queja? .....11

¿Cómo me preparo para la audiencia? .....11

*Este folleto fue producido por Connecticut Legal Services, Greater Hartford Legal Aid, New Haven Legal Assistance Association, y Statewide Legal Services de Connecticut.*

*La información de este folleto se basa en las leyes de Connecticut al noviembre del 2015. Esperamos que esta información le resulte útil. No pretende ser asesoramiento legal. Si necesita consejo para su situación, llame a Statewide Legal Services o póngase en contacto con un abogado.*

## Depósitos de seguridad

---

Antes de poder mudarse a su apartamento, el propietario le puede pedir que pague el primer mes de alquiler y un *depósito de seguridad* equivalente a hasta 2 meses de alquiler. Si tiene 62 años de edad o más, el propietario solo le puede cobrar un monto igual a 1 mes de alquiler. El propietario le tiene que devolver todo su depósito (más intereses) cuando se vaya, a menos que su apartamento esté dañado.

### ***Antes de mudarse a su apartamento:***

- Pague su depósito de seguridad con un cheque u orden de dinero, no en efectivo. Consiga un recibo y guárdelo en un lugar seguro.
- Saque fotos o anote cualquier problema que encuentre en su apartamento cuando se mude. Esto puede ayudarle a demostrar los daños que ya estaban cuando usted se mudó.

### ***Mientras viva allí:***

- El propietario tiene que mantener su depósito de seguridad en una cuenta especial (llamada plica) y devolvérselo cuando se vaya.
- Cada año el propietario también tiene que pagarle intereses sobre su depósito de seguridad. Si ha vivido en el apartamento por mucho tiempo y nunca recibió el pago de intereses, es posible que el propietario le deba dinero por intereses atrasados.

### ***Cuando se vaya del apartamento:***

- Tome notas o saque fotos de cualquier problema que haya con el apartamento.
- El propietario no le puede cobrar por el desgaste normal del apartamento.

### ***Cuando se vaya del apartamento:***

- Escríbale una carta al propietario pidiéndole que le devuelva su depósito de seguridad. Su carta tiene que indicar una dirección postal donde puede recibir el cheque.
- Haga 3 copias de su carta. Envíele 2 copias por correo al propietario, en forma separada. Envíe una copia usando el correo *normal*. Envíe la otra usando *correo certificado con aviso de retorno*. Guarde una copia como comprobante.
- Aunque el propietario sea nuevo, igualmente usted tiene derecho a que le devuelva el depósito.

### ***¿Qué debería decir mi carta al propietario?***

Su carta debe decir:

TO: (A:)            [Nombre del propietario]  
                         [Dirección del propietario]  
                         [Fecha]

I was a tenant at: [Dirección del lugar que alquilaba].  
(*He sido su inquilino en:*)

My move-out date: [Fecha de la mudanza]  
(*Fecha en que me mudé:*)

The law says you must return my security deposit [indique el monto], plus interest within **30 days** of receiving this letter. Please mail it to me at this address: [Indique cualquier dirección donde recibe su correspondencia].

(*La ley dice que me tiene que devolver mi depósito de seguridad de [indique el monto], más intereses en un plazo de 30 días de recibir esta carta. Por favor envíeme el depósito a la siguiente dirección: [Indique cualquier dirección donde recibe su correspondencia].*)

[Su firma, fecha y nombre en letra de molde]

- el propietario le tiene que aumentar el alquiler gradualmente para que no tenga que pagar el aumento todo junto; o
- el alquiler no puede aumentar hasta que se hagan reparaciones. En ese caso, quizás tenga que pagarle el alquiler a la Comisión por un tiempo. No le darán el dinero del alquiler a su propietario hasta que haga las reparaciones. La Comisión le puede pedir a otra agencia que verifique las reparaciones hechas por el propietario.

### ***¿Cómo tomará su decisión la Comisión?***

La Comisión tendrá en cuenta varias cosas, y especialmente

- el alquiler en unidades similares en su zona,
- sus ingresos y su capacidad para pagar un alquiler más alto,
- si su unidad está en buenas condiciones o necesita reparaciones,
- los costos del propietario y cómo usará el aumento del alquiler,
- el monto del aumento y otros aumentos recientes de su alquiler,
- daños en el apartamento más allá del desgaste normal y
- si la unidad está amueblada o incluye el pago de servicios públicos.

### ***¿El propietario tiene que obedecer lo que dice la Comisión?***

Sí. Si el propietario no obedece la orden de la Comisión o le pone dificultades debido a su queja, la Comisión lo puede multar y ordenarle que deje de ponerle dificultades.

Denuncie cualquier problema ante la Comisión.

## ¿Cómo me preparo para la audiencia?

- Haga 2 copias de los siguientes documentos:
  - el informe de la Oficina de Código de Vivienda;
  - el informe del Departamento de Salud Pública, si lo hubiera;
  - comprobantes de sus ingresos (como un recibo de paga o formularios de bienestar social); y
  - copias de sus facturas de servicios públicos si las paga usted y son altas.

Tiene el derecho a que un abogado hable en su nombre en la audiencia, si así lo desea.

## ¿Qué pasará en la audiencia?

- Usted, su propietario y cualquier testigo tienen que jurar que van a decir la verdad.
- Usted y su propietario tendrán la oportunidad de hablar, mostrar documentos y fotos importantes, y llamar a testigos.
- Usted tiene el derecho de hacerles preguntas a su propietario y a los testigos.
- La Comisión grabará la audiencia y decidirá su caso más tarde.

## ¿Qué pasa después de la audiencia?

La Comisión le enviará una carta con su decisión.

La Comisión puede decidir que

- el aumento del alquiler es **justo** y que usted lo tiene que pagar. Si no está de acuerdo, puede apelar a una corte judicial. Si quiere apelar, comuníquese con Statewide Legal Services;
- el aumento del alquiler es **injusto**, reducir el alquiler y ordenarle al propietario que acepte el nuevo monto;

## ¿Cuánto tiempo tiene el propietario para devolverme el depósito de seguridad?

---

En la mayoría de los casos, el propietario tiene hasta **30 días** después de recibir su carta con su nueva dirección para

- Devolverle su depósito con intereses, o
- Devolverle su depósito con intereses menos el costo de reparar los daños en su apartamento. En este caso, le tiene que enviar una lista detallada de los costos estimados o reales de dichas reparaciones.

Si el propietario no le devuelve su depósito o no le entrega la lista de reparaciones en un plazo de 30 días, la ley dice que le tiene que devolver el doble. Esto significa que usted debe recibir el doble del depósito de seguridad, junto con intereses.

## ¿Cómo sé si el interés que me pagaron es correcto?

Puede consultar con el Departamento de Bancos (*Department of Banking*). Las tasas de interés cambian todos los años.

- Llame al: 860-240-8154 o 1-800-831-7225, ext. 8154.
- Visite el sitio web del Departamento de Bancos de Connecticut en <http://www.ct.gov/dob> y haga clic en el enlace *Landlord/Tenant (Propietario/Inquilino)*.

**Nota:** El propietario no le tiene que pagar intereses por cualquier mes en que se atrasó 10 o más días en pagar el alquiler y no le cobró una multa por pago atrasado.

### **¿Qué hago si el propietario no me devuelve el depósito o solo me devuelve una parte?**

- Puede demandar al propietario **en la corte de reclamos menores** si el propietario no responde a su pedido en un plazo de treinta (30) días;
- no le devuelve su depósito de seguridad o le da una lista de reparaciones y costos en un plazo de treinta (30) días; o
- El propietario le devolvió parte de su depósito y una lista de reparaciones y costos, pero usted no está de acuerdo con los montos deducidos.

Tendrá que llenar y presentar formularios de la corte e ir a la corte para explicar su caso. No necesita tener un abogado para esto. Para más información, lea: *Corte de reclamos menores (Small Claims Court)*.

Puede presentar una queja ante el **Departamento de Bancos** si

- usó correo certificado con aviso de retorno para proporcionarle a su propietario su nueva dirección, y
- el propietario no le devuelve su depósito o solo le devuelve una parte, sin darle una lista detallada de las reparaciones.

Puede obtener un formulario de quejas sobre alquileres en el sitio web del Departamento de Bancos de Connecticut en (<http://www.ct.gov/dob>). Envíe su queja y copias de los documentos que le piden a:

**Security Deposit Investigator**  
Connecticut Department of Banking  
260 Constitution Plaza  
Hartford, CT 06103-1800

**Correo electrónico:** [dob.sd@ct.gov](mailto:dob.sd@ct.gov)  
**Tel:** 860-240-8154 o 1-800-831-7225 ext. 8154  
**Fax:** 860-278-7014

### **Después de haber presentado la queja, ¿puedo pagar el mismo alquiler que antes?**

Todos los meses, hasta que la Comisión decida su caso, le tiene que pagar a su propietario

- el alquiler anterior, o
- un alquiler más alto que le parezca justo.

**¡Alerta!** Pague siempre con cheque u orden de dinero. **¡No** pague en efectivo! Escriba: "Rent in full for the month of \_\_\_\_\_" (*Alquiler completo para el mes de \_\_\_\_\_*) en su cheque.

### **¿Cómo me preparo para la audiencia?**

- Antes de la audiencia dígame a la Comisión si quiere copias de cualquier documento de la ciudad o el municipio, como por ejemplo informes de cumplimiento del código de su propiedad; o
- Que un testigo hable en la audiencia, como por ejemplo una persona que hace reparaciones, inspectores del código o un empleado del municipio. Si cree que el testigo quizás no quiera ir a la audiencia, pídale a la Comisión que le ordene al testigo que vaya a la audiencia y lleve consigo cualquier documento que usted necesita para respaldar su caso.
- Tome notas para recordar lo que quiere decir. Y practique lo que va a decir. Si se pone nervioso, lea directamente de sus notas.
- Describa todo lo que sea poco seguro, insalubre o ilegal en su departamento, como roedores, fugas de agua, falta de agua, etc. Lleve fotos para mostrar esos problemas.

## Cómo presentar una queja ante la Comisión de Alquiler Equitativo

---

- Llame al **2-1-1** o visite <http://www.211ct.org> para ver una lista de municipios que tienen Comisiones de Alquiler Equitativo. No todos los municipios tienen una Comisión.
- Pida un formulario de quejas y llénelo.
- Haga dos copias de su queja y guarde una como comprobante.
- Presente su queja ante la Comisión.
- Lleve una copia de su queja a la Oficina de Código de Vivienda (*Housing Code Office*) y pídale que inspeccionen su apartamento lo antes posible.

### ***¿Qué pasa después de presentar la queja de alquiler equitativo?***

La Comisión investigará su queja y programará una audiencia. Pero primero quizás se reúna con usted y el propietario para ver si pueden llegar a un acuerdo entre ustedes.

No *tiene* que llegar a un acuerdo con su propietario, pero puede hacerlo si le parece justo. Si no puede llegar a un acuerdo, dígame a la Comisión que quiere una audiencia.

### ***Si presento una queja de alquiler equitativo, ¿el propietario me puede desalojar?***

**No.** La ley dice que su propietario no lo puede desalojar simplemente porque presentó una queja. **Pero sí** lo puede desalojar si no paga su alquiler todos los meses.

Si su propietario trata de desalojarlo después de haber presentado una queja y usted pagó el alquiler, llame inmediatamente a Statewide Legal Services al 860-344-0380 o 1-800-453-3320 y a la Comisión.

### ***Reglas especiales para personas mayores***

- A las personas mayores que tienen 62 años de edad o más no se les puede cobrar más de 1 mes de alquiler por el depósito de seguridad.
- Después de 1 año de vivir en una vivienda pública para personas mayores, se le debe devolver al inquilino todo el depósito de seguridad más intereses.

## Aumentos de alquiler

---

### ***¿Cuándo puede aumentarme el alquiler mi propietario?***

Si paga alquiler de mes a mes y **no tiene un contrato de alquiler escrito**, su propietario le puede aumentar el alquiler en cualquier momento.

**Excepción:** Aunque no tenga un contrato de alquiler por escrito, su propietario no le puede aumentar el alquiler (o reducirlo, o reducir servicios como servicios públicos) si en los últimos 6 meses usted

- le pidió a su propietario que haga reparaciones en su apartamento;
- se quejó ante el Departamento de Salud Pública (*Department of Public Health*), la oficina encargada del código de vivienda o la Comisión de Alquiler Equitativo (*Fair Rent Commission*);
- presentó documentos en la corte porque su propietario no está haciendo las reparaciones necesarias en su apartamento; o
- se asoció a un sindicato de inquilinos.

Si tiene un **contrato de alquiler** que no ha vencido, su propietario **no** le puede aumentar el alquiler a menos que esté escrito en el contrato.

**Aunque su apartamento necesite reparaciones, tiene que pagar su alquiler a tiempo o su propietario lo puede desalojar.** Para obtener más información sobre lo que tiene que hacer si su apartamento necesita reparaciones, vea el folleto: *Tenants' Rights: Repairs (Derechos de los inquilinos: Reparaciones)*.

### **¿Puedo hacer algo para evitar un aumento de alquiler?**

Sí. He aquí algunas sugerencias:

- Pídale al propietario que no le aumente el alquiler (o que se lo aumente menos). Si está de acuerdo, póngalo por escrito. Éste será su nuevo contrato escrito de alquiler. Si no está de acuerdo, envíele una carta diciéndole que no está de acuerdo con el nuevo monto de alquiler. Siga pagando el alquiler anterior o un aumento que usted considere razonable. Pague siempre a tiempo, con un cheque u orden de dinero. En su cheque u orden de dinero, escriba “*Rent in full for the month of \_\_\_\_*” (*Alquiler completo para el mes de \_\_\_\_*).
- Comuníquese con la Comisión de Alquiler Equitativo. Si presenta una queja, la Comisión analizará su situación y decidirá si su alquiler, o su aumento de alquiler, es demasiado alto o injusto. Para presentar una queja ante la Comisión, vea a continuación.

### **¿Me pueden desalojar por no pagar el aumento del alquiler?**

Si usted y el propietario no se pueden poner de acuerdo en el monto de aumento del alquiler, se tendrá que mudar. Si no se muda, su propietario puede iniciar una demanda de desalojo en su contra.

### **¿Qué hago si soy una persona mayor o tengo una discapacidad?**

Si es una persona mayor o tiene una discapacidad física, y vive en una casa móvil o en un edificio con 5 o más unidades, su propietario **no** le puede subir el alquiler a menos que sea razonable (o *justo y equitativo*).

Si el aumento del alquiler no le parece justo y equitativo, puede

- presentar una queja ante la Comisión de Alquiler Equitativo local,
- demandar a su propietario para que cancele el aumento de alquiler, o
- hablar con un abogado.

### **¿Quién puede presentar una queja ante la Comisión de Alquiler Equitativo?**

Puede presentar una queja si

- su propietario quiere que le pague por servicios públicos, pero éstos estaban incluidos antes en su alquiler;
- el aumento del alquiler le parece injusto; o
- su alquiler le parece injusto porque su apartamento no es seguro, es insalubre o viola el código de vivienda.

Tiene que haber vivido en el apartamento por lo menos durante 3 meses. No necesita un abogado o un contrato de alquiler escrito.