

Ley de depósito de seguridad del inquilino

El propietario no puede cobrar un depósito excesivo

En virtud de la Ley de depósito de seguridad del inquilino (N.C. Stat. Gen. 42, artículo 6), la cantidad que puede cobrar el propietario depende de la duración del contrato. Si el contrato es semanal, el depósito no puede superar las dos semanas de renta. Si el contrato es mensual, el propietario puede cobrar hasta un mes y medio de alquiler. Para cualquier contrato superior a un mes, el monto máximo permitido es de dos meses de renta. Sin embargo, el propietario también puede cobrar una cuota separada, razonable y no reembolsable por los animales que el inquilino tenga en la vivienda.

El propietario debe colocar el depósito en una cuenta fiduciaria o proveer un aval y notificarlo al inquilino

El propietario debe depositar el depósito del inquilino en una cuenta fiduciaria de un banco o institución financiera autorizados y asegurados. Estos deben estar presentes en el estado de Carolina del Norte, o bien proporcionar un depósito de una compañía de seguros autorizada para operar en Carolina del Norte. El propietario debe notificar al inquilino, en un plazo de 30 días a partir del inicio del contrato, el nombre y la dirección del banco o institución donde se encuentra actualmente el depósito o el nombre de la compañía de seguros que proporciona el depósito. Si el propietario no cumple de manera intencional con estos requisitos, pierde su derecho a retener cualquier parte del depósito de seguridad.

El propietario sólo puede utilizar el depósito de seguridad para pagar estos ocho tipos de gastos:

1. Falta de pago de la renta o de los servicios por parte del inquilino;
2. Daños materiales causados por una conducta intencional o negligente del inquilino (no por el desgaste normal);
3. Costos debidos a la salida anticipada del inquilino (que no sean los autorizados por la ley, condiciones inhabitables o el hecho de que el propietario obligue al inquilino a irse);
4. Las facturas impagadas del inquilino dan lugar a un embargo contra la propiedad;
5. Gastos razonables del propietario para volver a rentar la vivienda por desalojo o abandono;
6. Gastos de remover y/o almacenar los bienes personales del inquilino tras un desalojo legal;
7. Costos judiciales en que haya incurrido el propietario por el desalojo del inquilino; y
8. Tasas de demora y tasas administrativas autorizadas por N.C. Estat. Gen. 42-46 por demora en el pago del alquiler y acciones judiciales en las que ganó el propietario.

El propietario debe justificar las deducciones y devolver el monto restante a tiempo

Una vez finalizado el contrato o rescindido judicialmente, el propietario debe rendir cuentas de sus deducciones y devolver el monto restante del depósito en un plazo de 30 días. Si el propietario no puede determinar el monto de los daños en un plazo de 30 días, podrá enviar una contabilidad provisional en un plazo de 30 días y una contabilidad final y la devolución del saldo en un plazo de 60 días.

Otros requisitos del propietario

Si el propietario no conoce la nueva dirección del inquilino, debe retener el saldo adeudado al inquilino durante al menos 6 meses. Si el propietario transfiere la propiedad de la vivienda durante el contrato, deberá: (1) transferir el depósito, menos las deducciones legales, al nuevo propietario y notificárselo al inquilino, o bien (2) hacer un recuento y devolver el saldo al inquilino.

El inquilino tiene derecho a recursos judiciales

1. Si el propietario no notifica al inquilino que debe depositar el depósito en un banco o caja de ahorros adecuados, o que debe proporcionar una fianza de seguro, el inquilino tiene derecho a un reembolso total (aunque el propietario pudiera tener deducciones legítimas).
2. Si el propietario no rinde cuentas y devuelve el dinero a su debido tiempo, el inquilino puede reclamar la devolución, pero el propietario aún puede demostrar algunas deducciones adecuadas.
3. Si el propietario incumple la ley de manera intencional, o cobra por artículos no permitidos o de otro modo, el inquilino puede hacer que el propietario pague los honorarios del abogado del inquilino.

El inquilino debe evaluar otras posibles reclamaciones contra el propietario y considerar posibles reclamaciones que el propietario podría tener contra el inquilino

Si el inquilino tuvo que vivir en una vivienda inhabitable por reparaciones que el propietario debería haber hecho, el inquilino puede tener reclamaciones adicionales que deben incluirse en la misma demanda con las reclamaciones de depósito de seguridad.

Antes de que el inquilino demande para obtener el reembolso del depósito, el inquilino debe considerar con imparcialidad las demandas que el propietario puede interponer en respuesta. Si el inquilino ha causado daños costosos o ha dejado de pagar el alquiler sin una buena razón legal, el inquilino debe consultar a un abogado antes de presentar una demanda, ya que el propietario podría tener contrademandas que superarían el valor del depósito.