

**LA FISCALÍA DEL ESTADO DE NUEVA YORK**  
**DEPARTAMENTO DE FRAUDES Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**  
**CÓMO RECUPERAR DEPÓSITO DE SEGURO DE ALQUILER E INTERÉS**  
**EN LA CORTE DE RECLAMACIONES PEQUEÑAS EN LA CIUDAD DE NUEVA**  
**YORK**

La información siguiente está diseñada para ayudar a los consumidores que estén considerando entablar una demanda en la corte de pequeñas reclamaciones para recuperar los depósitos de seguro de alquiler o el interés. Los empleados en la corte de reclamaciones pequeñas lo ayudarán a llevar a cabo los pasos que sugerimos. Por favor tome en cuenta que la oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York ofrece, como una alternativa para entablar una demanda, servicios de mediación para ayudar a inquilinos a recuperar depósitos de seguridad de alquiler e interés. Para conseguir acceso a los servicios de mediación de esta Oficina, llene el formulario de quejas y preséntelo a la oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York , en el Departamento de Fraudes y Protección al Consumidor en 120 Broadway, Piso tercero, Nueva York, Nueva York, 10271.

Al principio, usted debe considerar si una acción de reclamos menores puede resultar en una sentencia que disponga que se pague una suma de dinero. Usted no puede comenzar una acción de reclamos menores a menos que pueda proporcionar al empleado el nombre correcto y la dirección del acusado para enviar una citación. Tome en cuenta que el acusado debe residir o hacer negocios en el condado donde se encuentra la corte. Trate de determinar si el acusado tiene suficiente ingreso porque, incluso si usted gana un juicio, no podrá recibir su dinero si el acusado no tiene fondos. La corte de reclamaciones pequeñas puede otorgar juicios que no excedan \$5,000. Para recuperar una suma mayor, usted tendrá que entablar su demanda en el tribunal civil.

**DEPÓSITOS DE SEGURO DE ALQUILER:** Si usted procura recuperar su depósito de seguro de alquiler, tome en cuenta que el arrendador tiene derecho a retener una suma para cubrir el arriendo que no pague y/o el daño causado por el inquilino al apartamento. Si el arrendador dice que usted le causó daño al apartamento usted puede exigir que le muestre los recibos de pago. El tribunal le puede permitir a usted presentar fotografías que enseñen la condición del apartamento cuando usted se mudó.

**INTERÉS DE SEGURO DE ALQUILER:** Usted tiene derecho a recibir interés sobre su depósito de seguro si el edificio tiene seis o más apartamentos o si, a pesar del tamaño del edificio, el propietario colocó el depósito en una cuenta que devenga intereses. Sin embargo, usted no tiene derecho al interés en su seguro de alquiler si el edificio tiene menos de seis apartamentos y el dueño no puso el seguro en una cuenta que devenga intereses..

Al dueño se le permite descontar 1% de interés simple en el depósito como un honorario administrativo. Por ejemplo, si un arrendatario proporciona un depósito de seguro de \$400 y el propietario coloca ese depósito en una cuenta bancaria que devenga interés de 2.5%, entonces a fines de año la cuenta habrá ganado \$10.00 de interés. El arrendatario tiene derecho a \$6.00 y el propietario puede retener \$4.00, 1% del depósito, como un honorario administrativo. Tome en cuenta que al propietario se le permite agregar el interés acumulado al depósito del alquiler hasta un mes de renta en vez de pagarle el interés a usted, pero sólo si usted lo permite. Usted debe considerar si el propietario puede presentar tal reclamo en el tribunal.

**PAGOS DE SEGURO DE ALQUILER A DUEÑOS ANTERIORES:** Si el edificio se vende, el propietario debe transferir todos los depósitos de seguro al nuevo dueño dentro de cinco días o devolver los depósitos de seguro a los arrendatarios. Los propietarios deben notificar a los

arrendatarios, por correo registrado o certificado, del nombre y la dirección del nuevo dueño. Los compradores de edificios de alquiler estabilizado son directamente responsables de la devolución del depósito de seguro y cualquier interés a los inquilinos. Esta responsabilidad existe haya o no haya recibido el propietario el seguro de depósito del arrendador anterior. Los compradores de edificios de alquiler controlado o edificios que contienen seis o más apartamentos donde los inquilinos han escrito contratos son directamente responsables por la devolución de depósitos e intereses a los inquilinos en casos donde el comprador tiene “conocimiento real” del seguro de alquiler. Esta responsabilidad existe haya o no haya recibido el nuevo propietario el seguro de alquiler del antiguo propietario. Sin embargo, “el conocimiento real” (definido en la Sección 7-108 de la Ley de Obligaciones Generales) es un término técnico. Si usted desea entablar una demanda contra el actual dueño en este caso, puede valer la pena hacer una consulta inicial con un abogado privado que esté familiarizado con esta área de la ley para asegurarse de que su reclamo reúne los requisitos básicos. (Si usted no tiene un abogado, la asociación de abogados de su condado le proporcionará referencias.) De lo contrario, usted tendrá que identificar y localizar al dueño anterior a quien usted le pagó el seguro de alquiler.

## **LA AUDIENCIA**

En la audiencia, asegúrese de tener todos los papeles pertinentes en su posesión, tales como el contrato, cheques pagados y recibos. Usted puede mencionar también el Artículo 7 de la Ley de Obligaciones Generales, que gobiernan los seguros de alquiler, al juez o al árbitro.

## **OBTENCIÓN DE LA SENTENCIA**

Si usted tiene éxito en la corte, el comisario local o el mariscal le ayudará a obtener el dinero que le otorgó la sentencia, pero sólo si usted provee información sobre el lugar donde se encuentran los bienes del propietario. En la mayoría de los casos, usted puede fácilmente identificar las cuentas de banco del arrendador donde el seguro de alquiler y los cheques de alquiler fueron depositados por medio de los cheques cobrados. Trate de localizar cualquier otro bien. Además, si la sentencia es contra el propietario actual, el empleado de la corte de pequeñas reclamaciones le ayudará a asentar en el registro el juicio como un gravamen contra la propiedad. Este impedimento a la venta del edificio puede inducir al arrendatario a pagarle su sentencia.

El Fiscal General no le puede ayudar en estos pasos, pero esperamos que usted considere útiles nuestra información y sugerencias.