

DEPOSITOS

El Acto para Dueños e Inquilinos de Virginia (*en inglés, se refiere a esta ley como “VRLTA”*) es la ley que gobierna el uso de depósitos si el dueño tiene mas de 5 unidades de vivienda. Casas unifamiliares y condominios se consideran unidades de vivienda. Lo siguiente discute algunas de las provisiones de la ley.

Máximo. Un dueño no puede pedir más de 2 meses de alquiler para el depósito.

Derecho del Inquilino de Estar Presente para la Inspección Final. Al recibir una noticia de desalojo del inquilino, el dueño tiene que notificar al inquilino de su derecho de estar presente para la inspección de la propiedad después de que haya desalojado. Si el inquilino quiere estar presente, tiene que responder en forma escrita. La inspección no puede ocurrir más de 72 horas después del desalojo y el dueño tiene que informar el inquilino de la fecha y hora. Si el inquilino esta presente, el dueño tiene que proveer un lista de daños encontrado durante la inspección.

Interés. Si el dueño cae bajo el “VRLTA” y posee el depósito más de 13 meses, tiene que pagar al inquilino interés simple después de que desaloja. Este interés comienza al principio del contrato de arriendo y debe de ser pagado cuando se devuelve el depósito, no mas de 45 días mas tarde.

Reducciones del Depósito. El dueño puede quedarse con parte o todo del depósito para pagar para:

- a) daños a la propiedad mas de lo que se considera normal; o
- b) alquiler debido, mas multas especificadas en el contrato; u
- c) otros daños especificados en el contrato.

45 Días para devolver el deposito. El dueño debe de devolver el depósito e interés junto con una explicación de cualquier dinero cobrado por daños al inquilino no más de 45 días después del fin del inquilinato.

Pérdida. El depósito no se pierde automáticamente si el inquilino rompe el contrato, a no ser que el contrato mismo tenga una cláusula que indique que el deposito u otra suma deberán ser pagados como multas en caso de que el inquilino rompa el contrato. En este caso el inquilino será responsable por el monto especificado en el contrato como multas pero no por otros costos adicionales relacionados con el rompimiento de contrato.

Multas. Si el dueño no le devuelve al inquilino el depósito o el interés, el inquilino lo puede llevar a la corte por todo o parte de este dinero, más daños y los costos de un abogado.

Archivos. El dueño debe mantener un archivo público durante 2 años de cualquier cobro a depósitos a causa de la negligencia del inquilino de mantener su apartamento.

El nivel de interés a cambiado varias veces desde que se puso en vigencia el “VRLTA”. En

1999, revisaron la ley. Desde el 1 de Enero, 1995 hasta ahora, el nivel de interés se computa anualmente a un punto de porcentaje debajo del “Federal Reserve Board Discount Rate”. A partir de Enero de 2008 el interés se calcula a cuatro puntos de porcentaje debajo del “Federal Reserve Board Discount Rate”. La siguiente tabla demuestra los niveles de interés que deberla usarse, comenzando en varias fechas:

<u>Fecha</u>	<u>Porcentaje</u>
7/1/75–12/31/79	3%
1/1/80–12/31/81	4%
1/1/82–12/31/84	4.5%
1/1/85–12/31/94	5%
1/1/95–12/31/95	4.75%
1/1/96–12/31/96	5.25%
1/1/97–12/31/98	5%
1/1/99–6/30/99	4.5%
7/1/99–12/31/99	3.5%
1/1/00–12/31/00	4%
1/1/01–12/31/01	5%
1/1/02–12/31/02	.25%
1/1/03–12/31/03	0%
1/1/04–12/31/04	1%
1/1/05-12/31/05	2.25%
1/1/06 -12/31/06	4.25%
1/1/07-12/31/07	5.25%
1/1/08-12/31/08	0.75%
1/1/09-12/31/12	0%

Nota: El interés es simple, y se calcula para cada año sin añadirlo a la suma original del deposito.

La siguiente tabla sirve como ejemplo de como se calcula el interés para un depósito de \$1,000 para un inquilinato que comenzando 1 de Enero, 1994, y concluyendo el 1 de Mayo, 1999:

<u>Fecha</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Interés Debido</u>
Ene.-Dic. '94	Calculado @ 5%	\$50.00
Ene.-Dic. '95	Calculado @ 3.75%	\$37.50
Ene.-Dic. '96	Calculado @ 4.25%	\$42.50
Ene.-Dic. '97	Calculado @ 4%	\$40.00
Ene.-Dic. '98	Calculado @ 4%	\$40.00
Ene.-Abr. '99	Calculado @ 3.5%	\$11.67
Total		\$221.67 en interés + \$1,000 = \$1,221.67

Actualizado Enero 2011