



LEGAL AID FOUNDATION OF LOS ANGELES

Justice • Equity • Hope



Security Deposit Small Claims Workshop

Taller De Reclamos Menores: Depositos De Seguridad

Presented by:

Kelsey Atkinson & Joshuel Calderon
Legal Aid Foundation of Los Angeles

By the end of this presentation, you will be able to:

1. Understand the rules to demand a security deposit when a tenant moves in;
2. Understand the procedures a landlord must follow to return/retain a tenant's security deposit after move-out; and
3. Identify tenants' rights to sue for the return of their security deposit.

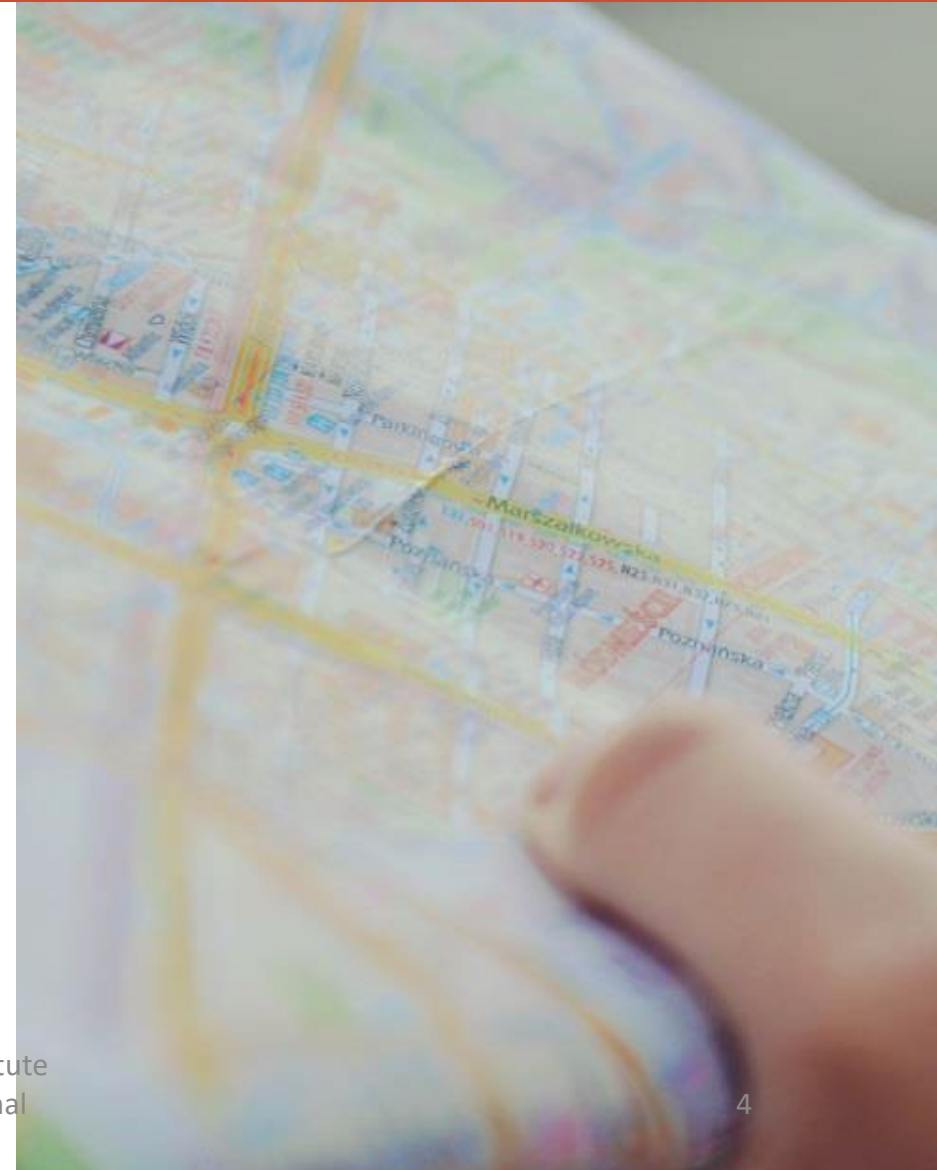
Al final de esta presentación, usted será capaz de:

1. Comprender las reglas para exigir un depósito de seguridad cuando un inquilino se muda;
2. Comprender los procedimientos que un propietario debe seguir para devolver/retener el depósito de seguridad del inquilino después de mudarse; y
3. Identifique los derechos de los inquilinos a demandar por la devolución de su depósito de seguridad.

This document does not, and is not intended to, constitute legal advice. This document is for general informational purposes only.



- What Is a Security Deposit?
 - What Are the Rules for Returning a Tenant's Security Deposit?
 - What Can Tenants Do If the Security Deposit Is Not Returned Properly?
-
- ¿Qué es un depósito de seguridad?
 - ¿Cuáles son las reglas para devolver el depósito de seguridad de un inquilino?
 - ¿Qué pueden hacer los inquilinos si el depósito de seguridad no se devuelve correctamente?



What is a Security Deposit?

¿Qué es un depósito de seguridad?

What is a Security Deposit

A **security deposit** is any money that a landlord charges at the beginning of the tenancy can be used for:

- Repair damage to premises caused by tenant(s)/guest(s) beyond normal wear and tear
- Clean the premises back to the same condition as when tenant moved in
- Restore or return landlord's personal property if rental agreement allows.

Rules for charging, payment, and return of a security deposit are governed by

[California Civil Code Section 1950.5](#)

Un **depósito de seguridad** es cualquier dinero que el propietario cobra al comienzo del arrendamiento y se puede utilizar para:

- Reparar los daños a las instalaciones causados por inquilinos/invitados más del desgaste normal
- Limpiar las instalaciones hasta dejarlas en las mismas condiciones que cuando el inquilino se mudó.
- Restaurar o devolver la propiedad personal del propietario si el contrato de alquiler lo permite.

Las reglas para el cobro, pago y devolución de un depósito de seguridad se rigen por

[Sección 1950.5 del Código Civil de California](#)

A landlord can charge a maximum security deposit of:

- 2 months rent for an unfurnished unit
- 3 months rent for a furnished unit

Security Deposit limits are reduced for U.S. Military Service Members

Cal. Civil Code Section 1950.5 (c)(1)

Note effective July 1, 2024 landlords can charge a maximum security deposit of one months rent

Un arrendador puede cobrar un depósito de seguridad máximo de:

- 2 meses de alquiler para una unidad sin muebles
- 3 meses de alquiler por unidad amueblada

Los límites del depósito de seguridad se reducen para los miembros del servicio militar de EE. UU.

Cal. Sección 1950.5 (c)(1) del Código Civil

Nota a partir del 1 de julio de 2024, los propietarios pueden cobrar un depósito de seguridad máximo de un mes de alquiler

- A security deposit can NEVER be characterized as “nonrefundable”
- Any lease provision stating a deposit is nonrefundable is unenforceable

Cal. Civil Code Section 1950.5(m)

- Un depósito de seguridad NUNCA puede caracterizarse como “no reembolsable”
- Cualquier disposición del contrato de arrendamiento que indique que un depósito no es reembolsable es inaplicable.

California. Sección 1950.5(m) del Código Civil

An additional pet deposit is permitted so long as the total security deposit remains below the maximum deposit limits

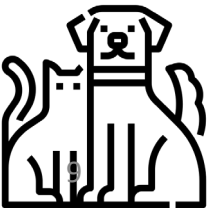
- A pet deposit also cannot be represented as “non-refundable”

Check to if your lease characterizes any additional costs for pets as a pet deposit, pet fee, or pet rent.

Se permite un depósito adicional por mascota siempre que el depósito de seguridad total permanezca por debajo de los límites máximos de depósito.

- Un depósito por mascota tampoco puede representarse como “no reembolsable”

Verifique si su contrato de arrendamiento caracteriza algún costo adicional para mascotas como tarifa por mascota, depósito por mascota o alquiler por mascota.



Security Deposit Limits

Landlords cannot charge a pet deposit or additional fees for any pet that is an emotional support animal (ESA) or service animal

Service animal – a dog that is individually trained and certified to do work or perform a task for the benefit of an individual with a disability

Emotional Support Animal (ESA) – an animal that provides emotional, cognitive, or other similar support to a person with a disability to assist them in managing the symptoms of their disability.

Additional Resources:

[“Emotional Support Animals and Fair Housing Law”](#)

by the California Civil Rights Dept.

[“Service Animal or Emotional Support Animal, What’s the Difference?”](#) by ADA National Network

Los propietarios no pueden cobrar un depósito por mascota ni tarifas adicionales por ninguna mascota que sea un animal de apoyo emocional (ESA) o un animal de servicio.

Animal de servicio: un perro que está entrenado y certificado individualmente para trabajar o realizar una tarea en beneficio de una persona con una discapacidad.

Animal de apoyo emocional (ESA): un animal que brinda apoyo emocional, cognitivo u otro apoyo similar a una persona con una discapacidad para ayudarla a controlar los síntomas de su discapacidad.

Recursos adicionales:

[“Ley De Animales De Apoyo Emocional y Vivienda Justa”](#)

por el Departamento de Derechos Civiles de California

[“Animal De Servicio o Animal De Apoyo Emocional, ¿Cuál Es La Diferencia?”](#) por la Red Nacional ADA

If the property is sold/transferred during tenancy, the new landlord is responsible for returning the security deposit after move out

Cal Civil Code Section 1950.5(j)

Si la propiedad se vende/transfiere durante el arrendamiento, el nuevo propietario es responsable de devolver el depósito de seguridad después de mudarse

Sección 1950.5(j) del Código Civil de California

What is the Process for Returning a Tenant's Security Deposit?

¿Cuál es el proceso para devolver el depósito de seguridad del inquilino?

Tenants can request their landlord conduct an inspection of the property prior to moving out.

- Request inspection no earlier than 2 weeks before move out
- The landlord must give 48 hours written notice prior to conducting inspection

At the inspection, the landlord can inform tenant of any property deficiencies

- Provide an itemized statement specifying needed repairs and/or cleaning
- Provide tenant an opportunity fix any issues before moving out to avoid deductions from deposit

Civil Code Section 1950.5(f)

Los inquilinos pueden solicitar al propietario que realice una inspección de la propiedad antes de mudarse.

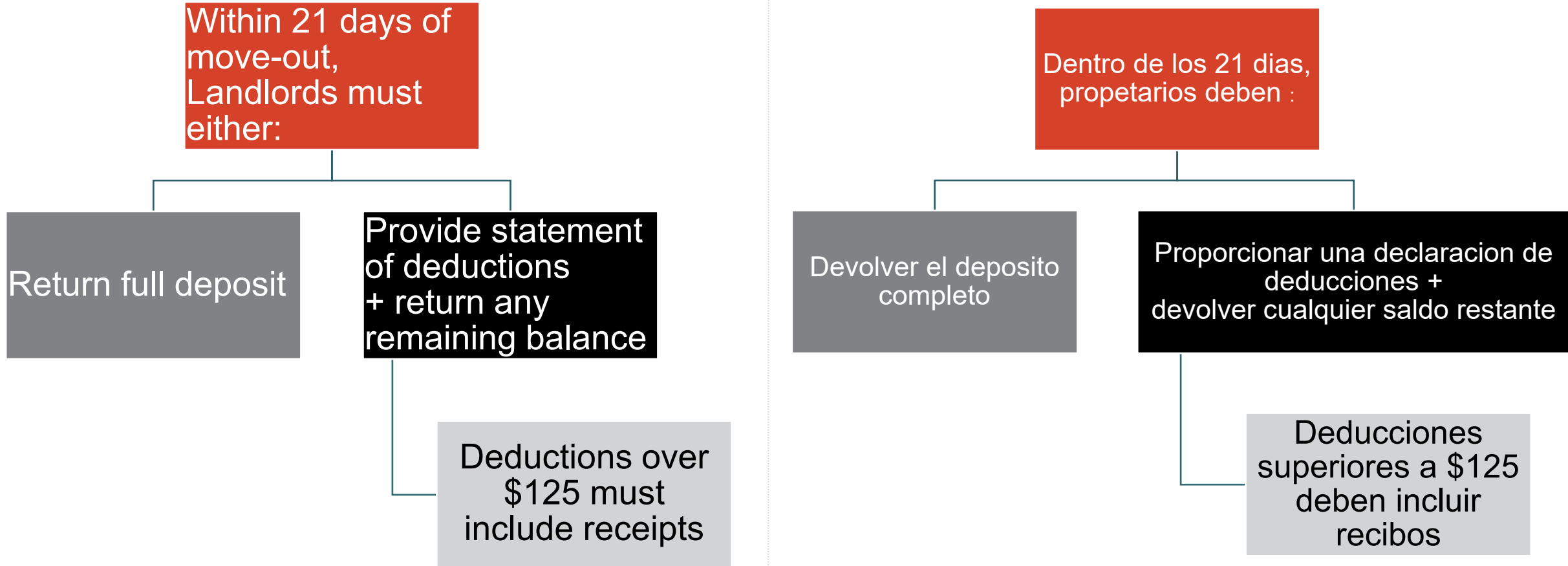
- Solicite la inspección no antes de 2 semanas antes de mudarse
- El propietario debe avisar por escrito con 48 horas de antelación antes de realizar la inspección.

En la inspección, el propietario puede informar al inquilino sobre cualquier deficiencia en la propiedad.

- Proporcionar una declaración detallada que especifique las reparaciones y/o limpieza necesarias.
- Presenta al inquilino la oportunidad de solucionar cualquier problema antes de mudarse para evitar deducciones del depósito.

Sección 1950.5(f) del Código Civil

Return of the Security Deposit



If a landlord keeps part or all of a tenant's security deposit, they must provide an **accounting** detailing how the deposit was spent:

- The accounting must include:
 - Itemized list of needed repairs
 - Invoices and receipts for the repairs

If the landlord cannot repair damage within the 21-day period, the landlord may deduct the amount of a good faith estimate of the charges

Cal. Civil Code Section 1950.5(g)

- Si un propietario se queda con parte o la totalidad del depósito de seguridad de un inquilino, debe proporcionar una contabilidad que detalle cómo se gastó el depósito:
- La contabilidad debe incluir:
 - Lista detallada de reparaciones necesarias
 - Facturas y recibos de las reparaciones.

Si el arrendador no puede reparar el daño dentro del período de 21 días, el arrendador puede deducir el monto de una estimación de buena fe de los cargos.

California Sección 1950.5(g) del Código
Civil

A landlord **can** deduct from the security deposit for:

- Unpaid rent
- Damage caused by tenants/guests beyond ordinary wear and tear
- Cleaning the unit to restore it to same condition as move in

A landlord **cannot** deduct from the security deposit for:

- Habitability or general maintenance issues at the property
- Ordinary wear and tear
- Cleaning the unit to better condition than at move in

Un arrendador **puede** deducir del depósito de seguridad por:

- Alquiler impago
- Daños causados por inquilinos/invitados más del desgaste normal
- Limpiar la unidad para restaurarla a la misma condición en la que se mudó

Un arrendador **no puede** deducir del depósito de seguridad por:

- Problemas de habitabilidad o mantenimiento general de la propiedad
- Desgastes normales de uso
- Limpiar la unidad para dejarla en mejores condiciones que cuando se mudó

Wear and tear – simple wearing down because of normal use or aging and includes moderate dirt or spotting.

Carpeting and drapes:

- Useful life rule – tenant is responsible for cost to repair/replace to extent landlord loses out on remaining use of the item.
- Carpet general useful life is ~10 years

Paint:

- Interior paint general has a 2-3 year life
- If tenancy less than 2-3 years; tenants can be responsible for portion of re-painting costs
- If tenancy over 2-3 years; tenant generally not responsible for painting costs

Resources:

California Dept. of Consumer Affairs, [Refund of Security Deposits](#) – see section “Suggested Approach to Security Deposit Deductions”

Desgaste por uso: simple desgaste debido al uso normal o al envejecimiento e incluye suciedad o manchas moderadas.

Alfombras y cortinas:

- Regla de vida útil: el inquilino es responsable del costo de reparación/reemplazo en la medida en que el propietario pierda el uso restante del artículo.
- La vida útil general de la alfombra es de ~10 años.

Pintura:

- La pintura interior en general tiene una vida útil de 2 a 3 años.
- Si el arrendamiento es inferior a 2 o 3 años; Los inquilinos pueden ser responsables de parte de los costos de repintura.
- Si el arrendamiento dura más de 2 o 3 años; el inquilino generalmente no es responsable de los costos de pintura

What Can Tenants Do if the Security Deposit is Not Returned?

¿Qué pueden hacer los inquilinos si no se devuelve el depósito de seguridad?

First, you can send a demand letter to your landlord if:

- Your landlord did not return your deposit and did not provide an accounting within 21 days; OR
- You disagree with any of the deductions in the accounting the landlord provided

Resources

Tenants Together Demand Letter Bank

Templates:

- [Contesting Security Deposit Deductions](#)
- [Demand Return of Security Deposit](#)

California Courts, [Demand Letter Generator](#)

Primero, puede enviar una carta de demanda a su arrendador si:

- Su arrendador no le devolvió su depósito y no le proporcionó una contabilidad dentro de los 21 días; O
- No está de acuerdo con alguna de las deducciones en la contabilidad proporcionada por el propietario.

Recursos

Plantillas Bancarias De Cartas De Demanda De Inquilinos Juntos:

- [Impugnación de las deducciones del depósito de seguridad](#)
- [Exigir devolución del depósito de seguridad](#)

Tribunales de California, [Generador De Cartas De Demanda](#)

Suing for the Security Deposit

If a landlord does not respond to your demand letter and/or refuses to refund your deposit in compliance with the law, you can file a lawsuit in small claims court

- To file a small claims case:
 - File A Complaint using [Form SC-100](#)
 - Serve complaint on the landlord
 - Present your case at the small claims hearing

Small Claims Court Resources:

- [Small Claims Pocket Guide for Tenants](#)
- [Self-Help Guide for Return of a Security Deposit](#)

Si un propietario no responde a su carta de demanda y/o se niega a reembolsar su depósito de conformidad con la ley, puede presentar una demanda en el tribunal de reclamos menores.

Para presentar un caso de reclamos menores:

- Presente una queja utilizando el formulario [SC-100](#)
- Entregar denuncia al arrendador
- Presente su caso en la audiencia de reclamos menores

Recursos Del Tribunal De Reclamos Menores:

- [Guía De Bolsillo Para Reclamos Menores Para Inquilinos](#)
- [Guía De Autoayuda Para La Devolución De Un Depósito De Seguridad](#)

Suing for the Security Deposit

In the small claims hearing you will need to show:

1. Proof of the security deposit amount
2. Proof that the deductions by the landlord were not reasonable

Proof of the security deposit amount can be established via:

- Lease agreement
- Canceled Check
- Receipt
- Prior consistent statements/actions by the landlord or tenant
- Sworn Statement

En la audiencia de reclamos menores deberá mostrar:

1. Comprobante del monto del depósito de seguridad
2. Prueba de que las deducciones realizadas por el propietario no fueron razonables

El comprobante del monto del depósito de seguridad se puede establecer a través de:

- contrato de arrendamiento
- Cheque cancelado
- Recibo
- Declaraciones/acciones consistentes previas por parte del propietario o inquilino
- Declaración jurada

Suing for the Security Deposit

Proof that deductions were unreasonable:

- Photos/videos of the condition of unit during when moved in
- Photos/videos of condition of the unit when moved out
- Receipts for any repairs you made prior to moving out
- Emails/text messages between you and your landlord discussing the move out, damages, or the deposit
- Quotes/estimates showing the cost that landlord claims for the repairs are unreasonable/inaccurate

Prueba de que las deducciones no fueron razonables:

- Fotos/videos del estado de la unidad cuando se mudó
- Fotos/videos del estado de la unidad cuando se mudó
- Recibos de cualquier reparación que haya realizado antes de mudarse
- Correos electrónicos/mensajes de texto entre usted y su arrendador sobre la mudanza, los daños o el depósito
- Las cotizaciones/estimaciones que muestran el costo que el propietario reclama por las reparaciones no son razonables/inexactas

Suing for the Security Deposit

If the court finds the landlord withheld the security deposit in bad faith, the court can award statutory damages of up to 2x the security deposit amount

- The court can do this on its own/without specific request from tenant in their complaint/in their court hearing

Burden of proof is on the landlord to prove that the charges were reasonable

Cal. Civil Code Section 1950.5(I)

Si el tribunal determina que el propietario retuvo el depósito de seguridad de mala fe, el tribunal puede otorgar una indemnización legal de hasta doble del monto del depósito de seguridad.

- El tribunal puede hacer esto por su cuenta/sin una solicitud específica del inquilino en su demanda/en su audiencia judicial

La carga de la prueba recae en el arrendador para demostrar que los cargos fueron razonables.

California Sección 1950.5(I) del Código Civil

California Courts Self-Help, Guide to Security Deposits in California:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/guide-security-deposits-california>

LAFLA Renters Small Claims Project website:

<https://lafla.org/get-help/tenant-small-claims/>

California Civil Code Section 1950.5 (law governing security deposits) :

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=1950.5

LA Dept. of Business and Consumer Affairs (DCBA) Security Deposit FAQs:

<https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2017/12/Final-Security-Deposits-Brochure-English-3-8-17.pdf>

LA County Small Claims Advisor:

<https://dcba.lacounty.gov/portfolio/how-to-sue-in-small-claims-court/>

This document does not, and is not intended to, constitute legal advice. This document is for general informational

purposes only.



Thank you for joining us

Have a nice day!

This document does not, and is not intended to, constitute legal advice. This document is for general informational purposes only.

Please keep your questions during this presentation **general**

Attorney cannot give legal advice

Hold questions until end of the presentation

You will be emailed a copy of this presentation

Sus preguntas deben ser **generales** durante la presentación

La abogada no puede dar consejo legal

Mantener preguntas hasta el final de la presentación

Usted recibirá una copia de esta presentación por medio de su correo electrónico

Questions/ Preguntas



Guidelines

- Please type your question in chat
- Protect your privacy
- Attorney cannot give legal advice

Pautas

- Escriba una pregunta en el chat de zoom
- Proteja su privacidad
- La abogada no puede darle consejo legal