

UNA GUÍA DE LA LEY DE PROPIETARIOS E INQUILINOS DE IOWA

**SE RENTA UN
DEPARTAMENTO
DE 2 CUARTOS
555-6880**

**IOWA
LEGAL
AID®**

HOPE. DIGNITY. JUSTICE.

**Una publicación de
Iowa Legal Aid**

NOTICIA IMPORTANTE: LEE ESTA INFORMACIÓN ANTES DE UTILIZAR CUALQUIER PARTE DE ESTA PUBLICACIÓN

Este folleto es un resumen de la ley. El propósito no es explicar por completo los temas en este folleto. NO ES UN SUBSTITUTO POR CONSEJO LEGAL.

La información en este folleto fue correcta desde le fecha de publicación (Refiérase a la cubierta posterior). Es posible que las leyes hayan cambiado. NO SUPONGA QUE LA INFORMACIÓN EN ESTE FOLLETO SIGA CORRECTA.

Usted debería ponerse en contacto con un abogado para recibir consejo legal completo, correcto y actual. No dependa de la información general en este folleto para su caso específico.

Si necesita a un abogado pero no puede pagar por uno, póngase en contacto con la Asistencia Legal de Iowa (Iowa Legal Aid). Es posible que pueda conseguir asistencia legal. Llame o escribe a la Asistencia Legal de Iowa. La dirección y los números de teléfono están en la cubierta posterior.

**MIENTRAS LEE ESTE FOLLETO, ACÚERDASE QUE NO
ES UN SUBSTITUTO POR CONSEJO LEGAL**

Contents

ACUERDOS DE RENTA	3
¿Qué Puede Ser Incluido en un Acuerdo de Renta? (Sección 562A.9, Código de Iowa).....	3
¿Qué Sucede Si Algunas de Estas Cosas no Son Parte del Acuerdo de Renta? (Sección 562A.9, Código de Iowa)	3
¿Es Mejor Tener un Acuerdo de Renta por un Período de Tiempo Exacto, Como de Seis Meses o un Año?	4
¿Hay Ciertas Cosas que un Acuerdo de Renta no Puede Incluir Legalmente? (Sección 562A.11, Código de Iowa).....	4
Si las Reglas de un Propietario Pueden Ser Parte del Acuerdo de Renta, ¿Qué es lo que Hace Válida a una Regla? (Sección 562A.18, Código de Iowa)	4
¿Qué Sucede si Parte del Acuerdo de Renta es Absolutamente Injusta? (Sección 562A.7, Código de Iowa)	5
¿Puede un Acuerdo de Renta que Solamente está Firmado por un Inquilino aun ser Válido en Contra del Propietario? (Sección 562A.10, Código de Iowa)	5
¿Puede un Propietario Aumentar la Renta por Encima de la Cantidad Originalmente Acordada? (Sección 562A.13, Código de Iowa).....	5
¿Puede un Inquilino Rentar la Propiedad de Renta a otro Inquilino?.....	6
¿Cómo se Puede Terminar un Acuerdo de Renta? (Sección 562A.34, Código de Iowa).....	6
LA MUDANZA	7
¿Qué Sucede si la Casa o el Departamento no está Listo Para Cuando me Tenía que Mudar? (Sección 562A.14 y 22, Código de Iowa)	7
¿Qué Información Tiene que Darle el Propietario al Inquilino al Principio del Acuerdo de Renta? (Sección 562A.13, Código de Iowa).....	7
DEPÓSITOS DE RENTA	7
¿Qué es un Depósito de Renta? (Sección 562A.6, Código de Iowa).....	7
¿Cuánto Puede Exigir un Propietario por el Depósito de Renta? (Sección 562A.12, Código de Iowa).8	
¿Qué Hace el Propietario con el Depósito de Renta Mientras el Inquilino está Rentando? (Sección 562A.12 (2), Código de Iowa)	8

¿En qué Situaciones Puede un Propietario Quedarse con Parte de o con Todo el Depósito de Renta del Inquilino? (Sección 562A.12 (3) y (4), Código de Iowa)	8
¿Cómo Puedo Asegurarme de que Obtendré mi Depósito de Renta de Vuelta Cuando me Mude? (Sección 562A.12 (3) y (4), Código de Iowa)	9
¿Qué tan Pronto Después de Mudarme Debería de Recibir mi Depósito de Renta? (Sección 562A.12 (3) y (4), Código de Iowa)	9
¿Qué tal si no estoy de Acuerdo con las Razones por las Cuales el Propietario Quiere Quedarse con mi Depósito de Renta?	10
¿Qué tal si el Propietario no me Regresa el Depósito, pero Tampoco me da una Declaración por Escrito con las Razones por las Cuales se lo Queda? (Sección 562A.12 (4), Código de Iowa)	10
¿Qué le Sucede a un Propietario que se Queda a Propósito con el Depósito de Renta sin tener una Buena Razón? (Sección 562A.12 (7), Código de Iowa)	10
Si el Inquilino tiene la Ayuda de un Abogado en una Demanda Sobre el Depósito de Renta, y el Inquilino Gana, ¿Se le Puede Forzar al Propietario a Pagar por los Honorarios del Abogado del Inquilino? (Sección 562A.12 (8), Código de Iowa)	10

MANTENIMIENTO, REPARACIONES, Y OTRAS RESPONSABILIDADES

¿Cuáles son las Responsabilidades del Propietario con Respecto al Mantenimiento de la Propiedad de Renta? (Sección 562A.15, Código de Iowa)	10
¿Pueden un Propietario y un Inquilino acordar en que el Inquilino será Responsable de hacer Algunas de las Responsabilidades del Propietario? (Sección 562A.15 (2) y (3), Código de Iowa)	10
¿Cuáles son las Responsabilidades del Inquilino con Respecto al Cuidado de la Propiedad de Renta? (Sección 562A.17, Código de Iowa)	11
¿Puede un Inquilino con Incapacidades Cambiar la Unidad de Renta para Hacerla más Cómoda para Vivir?	11

REMEDIOS PARA EL PROPIETARIO

¿Puede un Propietario Amenazar con Terminar el Acuerdo de Renta si un Inquilino no Cumple Apropiadamente con Alguna de sus Responsabilidades más Importantes? (Sección 562A.27, Código de Iowa)	12
¿Hay una Manera que un Propietario Puede Asegurarse de que un Problema del cual el Inquilino es Responsable se Arregle Inmediatamente? (Sección 562A.28, Código de Iowa)	12
¿Qué Puede Hacer un Propietario si el Inquilino no Paga la Renta Cuando hay que Pagarla? (Sección 562A.27 (2), Código de Iowa)	13

¿Puede el Propietario Cobrar un Recargo si la Renta no es Pagada a Tiempo? (Sección 562A.2 (7), Código de Iowa).....	13
¿Puede un Inquilino ser Desalojado si no Paga los Recargos?.....	13
¿Puede el Propietario Tomar Parte de los Bienes del Inquilino si este no Paga la Renta? (Sección 562A.31, Código de Iowa).....	14
Si un Inquilino Viola el Acuerdo de Renta de Alguna Manera, Pero el Propietario Permite que la Violación Continúe, ¿Puede el Propietario Cambiar de Opinión Después y Terminar el Acuerdo de Renta por la Misma Violación? (Sección 562A.30, Código de Iowa).....	14
¿Puede un Propietario que Quiere Sacar a un Inquilino de la Propiedad Cortar los Servicios Públicos de Luz o de Agua, Cambiar las Cerraduras, o Poner los Inmuebles del Inquilino Afuera? (Sección 562A.26, y 31Código de Iowa)	14

REMEDIOS PARA EL INQUILINO	14
Algunos avisos que el inquilino le da al propietario.....	14
Cómo el inquilino da los avisos de manera correcta.....	15
¿Puede un Inquilino Amenazar con Terminar el Acuerdo de Renta si el Propietario no Cumple con Algunas de sus Responsabilidades más Importantes? (Sección 562A.21, Código de Iowa).....	16
¿Qué Puede Hacer un Inquilino si el Propietario no Cumple con la Obligación de Proveer Calefacción, Agua Potable tanto Fría como Caliente, o Algún otro Servicio Esencial? (Sección 562A.23, Código de Iowa).....	17
¿Qué Sucede si la Casa o el Departamento del Inquilino es Dañado por un Incendio u otro Accidente? (Sección 562A.25, Código de Iowa).....	17
¿Qué Puede Hacer un Inquilino si el Propietario le Fuerza a Mudarse Ilegalmente de la Propiedad de Renta? (Sección 562A.26, Código de Iowa).....	20
¿Hay una Ocasión donde el Inquilino Puede Hacer una Reparación Necesaria, Luego Deducir el Coste de la Reparación de la Renta? (Sección 562A.27 (4), Código de Iowa)	20
¿Ayuda el Llamarle al Inspector de Viviendas para Quejarme Sobre un Peligro de Salud o Seguridad en la Propiedad de Renta?.....	21
¿Es Legal si un Propietario entra a la Casa o al Departamento del Inquilino Cuando lo Desea? (Sección 562A.19, 29 y 35, Código de Iowa).....	22
Si un Inquilino se Queja con el Propietario o con el Inspector de Viviendas Sobre Algún Problema con la Propiedad de Renta, ¿Es Legal si el Propietario se Venga Contra el Inquilino Aumentando la Cantidad de la Renta o Desalojando al Inquilino? (Sección 562A.36, Código de Iowa).....	23

DESALOJOS	24
¿En cuáles Situaciones Puede un Propietario Desalojar a un Inquilino? (Sección 648.1, Código de Iowa)	24
¿Cuáles son los Pasos que Tiene que Tomar un Propietario para Desalojar a un Inquilino?	24
¿Qué Puede hacer un Inquilino que ha Recibido los Documentos para ser Desalojado?	27
 DEFENSAS CONTRA UN DESALOJO	27
¿Qué Sucede si el Inquilino no Recibió los Avisos o los Documentos de Desalojo que el Propietario Dice que Fueron Enviados? (Sección 562.A.29A, Código de Iowa).....	29
¿Puede un Inquilino, Quien Pierde una Audiencia de Desalojo, Pedir que la Decisión sea Reconsiderada por un Juez Diferente?	29
 LA DISCRIMINACIÓN.....	30
¿Qué es la Discriminación de Vivienda? (Sección 216.8 y 8A, y 216.12, Código de Iowa) (Código de los Estados Unidos, Volumen 42, Secciones 3601 y las siguientes.)	30
¿Qué Acción de un Propietario se Considera Ilegal?	30
¿A Cuáles Inquilinos se les Considera Incapacitados?.....	30
¿Cómo Aplica la Ley a las Familias con Niños?	30
¿Puede un Propietario Decirle a un Inquilino Cuantas Personas Pueden Vivir en la Unidad?	31
¿Hay Situaciones Donde las Leyes de Discriminación de Vivienda no Aplican?.....	31
¿Qué Debería de Hacer una Persona que ha Sido Discriminada Ilegalmente en el Área de Viviendas?.....	32
 EL Acto Residencial del Propietario-Inquilino de Iowa.....	33
 Aviso de Entrada y Detención Forzada.....	45

¡ESTE FOLLETO NO ES UNA SUBSTITUCIÓN POR ASESORÍA LEGAL! POR FAVOR LEA LO SIGUIENTE ANTES DE USAR ESTE FOLLETO!

Este folleto le dará orientación sobre algunos aspectos importantes de la ley de propietario-inquilino en Iowa. Pero dos cosas deben de ser resaltadas:

1. Mientras que resúmenes como este folleto son útiles, no se debe dudar en ver las leyes en sí mismas. Puede encontrar una copia del acto de propietario-inquilino en la página 35 de este folleto, y puede encontrar la ley de desalojo en la página 47. (Solamente está disponible en inglés) Las leyes del Código de Iowa están disponibles en la página de internet de la Legislatura de Iowa. En todo este folleto, los números de las secciones de leyes son dados para ayudarle a encontrar la ley en la que esté interesado. Pero aun el Código de Iowa no contiene todas las leyes, y la interpretación de la ley muchas veces es difícil; por esta razón, problemas legales importantes deben ser referidos a un abogado. Asegúrese de leer la “Advertencia” en la página 32.
2. La información contenida en este folleto no es un sustituto por el consejo legal específico que un abogado puede proveer. La información en este folleto resume ciertas leyes en una manera general, y no puede tomar en cuenta las diferencias importantes en las circunstancias de las personas. Aún más, la ley puede ser interpretada de diferentes maneras por jueces en diferentes áreas de Iowa (al menos hasta que la Suprema Corte de Iowa les diga a las cortes menores lo que todo exactamente significa). Así que, si tiene un problema legal específico, usted tal vez quiera contactar a un abogado. Los abogados tienen la responsabilidad profesional de ayudarle al pobre, así que tal vez quiera buscar a un abogado para ayuda legal aun si no puede pagarle. También, bajo la ley de propietario-inquilino en Iowa, un abogado de inquilinos puede ser pagado por el propietario si el inquilino tiene un buen caso. Y finalmente, Iowa Legal Aid ayuda a gente de bajo ingreso con problemas legales sin costo ninguno. Puede llamar al número gratuito en la parte de atrás de este folleto para encontrar la dirección de la oficina de Iowa Legal Aid más cercana a usted.

¡ESTÉ PREPARADO PARA PROTEGER SUS DERECHOS!

Trate a cada arreglo de propietario-inquilino como si un día tuviera que explicarle toda la situación a un juez. Esto significa:

- Poner por escrito cualquier mensaje importante para el propietario que le rente y mantener una copia;
- Mantener copias de todos los documentos escritos;
- Conseguir recibos de pagos de renta, y para el devuelto de las llaves a su propietario;
- Tener un testigo a la mano para ver o escuchar cualquier cosa que puede ser sujeta a ser disputada en el futuro;
- Tomar fotos de cualquier condición de la propiedad de renta que tal vez quiera describir a un juez en el futuro;
- Mantener un registro de cuando eventos importantes tomaron lugar (por ejemplo: cuando fue la primera vez que se quejó sobre la necesidad de reparaciones, o cuando el propietario se metió sin tocar).



Es mejor evitar conflictos tratando de mantener un ambiente de cooperación y de consideración en una relación de propietario-inquilino. Pero al tratar cada acuerdo de renta como si fuera a terminar en un tribunal, estará preparado para cuando ese tiempo llegue.

¿El Acto del Propietario-Inquilino le Cubre a Usted y a su Propietario?

(Sección 562.A.5, Código de Iowa)

La ley de Iowa de Propietario-Inquilino, El Acto Residencial del Propietario-Inquilino de Iowa, aplica a la situación usual donde una persona u hogar de personas rentan una casa o departamento para vivir. Pero algunas situaciones no están cubiertas por esta ley.

Cada uno de los siguientes arreglos NO está incluido en el cubrimiento de esta ley:

- Vivienda de Transición (vivienda temporal, no-permanente) proporcionada por una organización sin fines de lucro ya no está cubierta bajo la ley de Iowa de Propietario-Inquilino. Pero los inquilinos en una vivienda transicional todavía tienen algunos derechos. Por ejemplo, si un inquilino en una vivienda transicional para personas sin hogar va a ser desalojado, la ley federal puede dar alguna protección. Las reglas del HUD (Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano) (las cuales aplican a muchos proyectos de vivienda transicional) establecen que las personas deberían ser desalojadas solo en los casos más severos. Las reglas del HUD también establecen que el propietario tiene que dar un aviso claro de las razones, y darle al inquilino una oportunidad de una revisión administrativa. 24 C.F.R. 583.300(i). Adicionalmente, las leyes de discriminación de vivienda todavía aplicarían a la vivienda transicional.
- Rentando un espacio en un aparcamiento de casas móviles (mobile home park). La renta de un espacio para poner la casa móvil (mobile home) de un inquilino está cubierto por el Capítulo 562B del Código de Iowa, y no por el acto del propietario-inquilino. (Pero el acto del propietario-inquilino cubre la renta de la casa móvil del inquilino por sí misma, a diferencia de la renta del espacio para estacionar la casa móvil del inquilino.)
- Vivienda en una institución, como parte de un programa de cuidado médico o de la tercera edad, educacional o de entrenamiento religioso, u otros parecidos. (Ejemplos: La mayoría de los arreglos en casas de cuidado de gente mayor o dormitorios universitarios.)
- Vivienda en un lugar el cual está comprando, en vez de estar rentando.
- Quedándose en un hotel o motel por un período corto en camino a otro lado.
- Viviendo en un lugar proveído por el empleador, donde el inquilino vive ahí mientras que el inquilino continúe trabajando y viviendo en el lugar.
- Viviendo en una casa o departamento ocupado principalmente para fines agricultores.

Aunque hay otras excepciones escasas a lo que cubre la ley, la lista de arriba cubre las más importantes.

RECUERDE -Aun si su arreglo de vivienda no está cubierto por esta ley, hay otras leyes las cuales aplican a su situación, y tal vez quiera hablar con un abogado, o leer las leyes en sí mismo para obtener ayuda en su problema específico.

ACUERDOS DE RENTA

¿Qué es un Acuerdo de Renta?

(Sección 562A.6, Código de Iowa)

Un acuerdo de renta es un entendimiento entre el propietario y el inquilino sobre la renta de la casa o del departamento. Un acuerdo de renta puede ser escrito u oral (hablado). Un acuerdo de renta también puede ser por un período de tiempo exacto (6 meses, 3 años, etc.), o puede ser de mes-a-mes o de semana-a-semana. Pero si un acuerdo de renta es por un período de tiempo exacto mayor a un año, debe de estar por escrito en vez de ser oral. Una regla válida también es también parte de un acuerdo de renta. (Las reglas están explicadas en las páginas 4 y 5).

¿Qué Puede Ser Incluido en un Acuerdo de Renta? (Sección 562A.9, Código de Iowa)

Un acuerdo de renta puede incluir el acuerdo entre el propietario y el inquilino sobre todo lo que tenga que ver con el uso de la propiedad de renta, con pocas excepciones las cuales están explicadas en la página 5. Algunas de las cosas que un acuerdo de renta puede incluir son las siguientes:

- La cantidad de la renta;
- Cuándo, dónde, y a quién se le pagará la renta;
- El período del acuerdo (de mes-a-mes, 1 año, etc.);
- El número de inquilinos y sus nombres;
- Cuáles servicios públicos serán pagados por el propietario, y cuáles serán pagados por el inquilino;
- Cuáles mejoras el propietario está de acuerdo en hacer, y cuándo serán terminadas;
- Un requisito donde el inquilino le avise al propietario de cualquier período de tiempo extenso que el inquilino estará fuera de la propiedad de renta, y le dé una noticia de ello antes del primer día de la ausencia.
- Si un inquilino está rentando una residencia unifamiliar del propietario, su acuerdo de renta también puede incluir el acuerdo de que el inquilino se hará responsable del servicio de recolección de la basura, provisión de calefacción y agua, y ciertas reparaciones y mantenimiento. Pero este acuerdo tiene que estar por escrito. (562A.15 (2)) (“Una residencia unifamiliar” se define en 562A.6 (12), Código de Iowa).

¿Qué Sucede Si Algunas de Estas Cosas no Son Parte del Acuerdo de Renta?

(Sección 562A.9, Código de Iowa)

- Si un acuerdo de renta no incluye ciertos términos, la ley llena esos espacios. Por ejemplo:
- Si no hay un acuerdo sobre la cantidad de renta, la ley establece que el inquilino debe pagar el “precio que normalmente se pagaría” para la renta.
- Si no hay un acuerdo acerca de cuándo se debe pagar la renta, la ley establece que el inquilino la debe pagar al principio de cada mes.
- Si no hay un acuerdo acerca de dónde y a quién se le debe pagar la renta, el inquilino puede esperar a que el propietario venga a la propiedad y la recoja.
- Si no hay un acuerdo sobre la duración que el inquilino rentará la propiedad, el acuerdo es automáticamente de mes-a-mes, a menos que el inquilino solo tenga una habitación en una casa y pague la renta cada semana (“roomer”)– entonces es un acuerdo de semana-a-semana. (“roomer” se define en 562A.6 (12), Código de Iowa).

¿Es Mejor Tener un Acuerdo de Renta por un Período de Tiempo Exacto, Como de Seis Meses o un Año?

El estar de acuerdo o no en rentar un lugar por un período de tiempo exacto, o en solo tener un acuerdo de mes-a-mes o de semana-a-semana, depende de muchas cosas. Un período exacto garantiza que el inquilino tendrá un lugar donde vivir por el período acordado, a la cantidad de renta acordada anteriormente. El inquilino tiene la seguridad de saber que él/ella no tendrá que mudarse durante el tiempo acordado mientras que el inquilino pague la renta y mientras que haga lo que se le requiere en el acuerdo de renta.

El inquilino también tiene la seguridad en saber que el propietario no puede aumentar la renta durante este tiempo. Esta es una ventaja para el inquilino que planea que el propietario haga algunas reparaciones necesarias en la propiedad de renta. Esta evita una discusión acerca de si la renta puede ser aumentada por cobrar las reparaciones. (Vea la sección sobre “Represalia” en este folleto para más información.)

Por el otro lado, un acuerdo de renta por un tiempo exacto puede dificultar que el inquilino se mude a otro lugar durante este período. El inquilino que se muda puede aún ser responsable de pagarle la renta al propietario por el resto del período acordado si el propietario trata de encontrar a un inquilino nuevo pero no puede encontrar uno.

Sea que es mejor obtener la seguridad de un acuerdo de renta por el tiempo exacto o tener la flexibilidad de un arreglo de mes-a-mes o de semana-a-semana- es un asunto que cada inquilino decide por sí mismo.

¿Hay Ciertas Cosas que un Acuerdo de Renta no Puede Incluir Legalmente?

(Sección 562A.11, Código de Iowa)

Sí. Hay ciertas cosas cuales están prohibidas de ser incluidas en un acuerdo de renta, ya sea por escrito u oral. Un acuerdo de renta no debe establecer que el propietario o el inquilino:

- Acuerda a renunciar a un derecho o protección creado por la ley de propietario-inquilino (a menos que el acuerdo cubra una vivienda de granja para una sola familia fuera de los límites de la ciudad).
- Acuerda a pagar los honorarios del abogado de la otra persona.
- Acuerda con anticipación en perdonar a la otra parte por cualquier responsabilidad de daños o problemas que puedan ocurrir.
- Acuerda a “confesar juicio” (perder automáticamente) si una disputa legal sucede.

Si un acuerdo incluye cualquiera de estos términos prohibidos, los términos ilegales no se harán valer en el tribunal. Además, si un propietario intencionalmente usa un término prohibido, el propietario podría tener que pagarle al inquilino por cualquier daño causado por la inclusión de los términos prohibidos en el acuerdo, también hasta tres meses de renta, más los honorarios razonables del abogado del inquilino.

Si las Reglas de un Propietario Pueden Ser Parte del Acuerdo de Renta, ¿Qué es lo que Hace Válida a una Regla? (Sección 562A.18, Código de Iowa)

Su propietario puede establecer reglas sobre como usted debe de usar su casa o departamento, y si cada regla está creada apropiadamente, se convierte en parte del acuerdo de renta. Pero una regla SOLO es válida si está escrita y si cada uno de los siguientes son ciertos:

1. La razón de la regla es para promover la “seguridad, conveniencia o bienestar” de los inquilinos o para prevenir el abuso de la propiedad del propietario; y
2. La regla aplica a todos los inquilinos justamente; y
3. La regla es clara cuando establece lo que el inquilino debe hacer o no hacer; y

4. El propietario no usa la regla para desatender cualquiera de sus responsabilidades; y
5. El inquilino está consciente de la regla cuando firma el acuerdo de renta; y
6. La regla es razonable en vista del propósito detrás de la regla.

Si una regla es hecha después de entrar en el acuerdo, el propietario tiene que dar “aviso razonable con antelación,” de la nueva regla antes de que entre en vigor. Si una regla nueva va a hacer una gran diferencia en el acuerdo original de renta, no es válida.

¿Qué Sucede si Parte del Acuerdo de Renta es Absolutamente Injusta?

(Sección 562A.7, Código de Iowa)

A veces un acuerdo de renta o una de las reglas del propietario son tan injustos que el tribunal establecerá que es “éticamente insoportable,” que significa que es muy injusta. Si se le pide a un tribunal hacer cumplir tal “insoportable” acuerdo, el tribunal puede ignorar la parte injusta o puede reescribir el acuerdo para hacerlo justo.

¿Puede un Acuerdo de Renta que Solamente está Firmado por un Inquilino aun ser Válido en Contra del Propietario? (Sección 562A.10, Código de Iowa)

Sí. Un acuerdo por escrito puede ser válido tanto en contra del propietario como del inquilino aunque solo uno de ellos lo firme. Bajo ciertas circunstancias, un acuerdo escrito que es firmado por una parte (propietario o inquilino) y luego es entregado a la otra parte será tratado por la ley como si ambas partes lo firmaron.

Si un acuerdo escrito que es firmado por el inquilino es entregado al propietario y el propietario acepta la renta después sin hacer una objeción al acuerdo de renta, el acuerdo es legalmente válido.

Si un acuerdo de renta firmado por el propietario es entregado al inquilino, y el inquilino después va y vive en la casa o en el departamento sin hacer una objeción al acuerdo de renta, se convierte en válido.

Si un acuerdo firmado es entregado a usted, léalo cuidadosamente, y si no está como usted lo quiere, haga enseguida sus objeciones claramente al propietario, por escrito si es posible. Entonces puede discutir si se necesita un acuerdo de renta, y si es así, qué debería incluir.

Esta ley también significa que un inquilino que quiere un acuerdo de renta por escrito puede firmar y fechar uno, y entonces entregarlo al propietario. Si el propietario luego acepta la renta del inquilino sin hacer objeciones al acuerdo, la ley lo trata exactamente como si el propietario lo hubiera firmado.

(AVISO: Un acuerdo de renta creado en la manera descrita arriba no es válido por más de un año, aunque diga que dura más de un año.)

¿Puede un Propietario Aumentar la Renta por Encima de la Cantidad Originalmente Acordada (Sección 562A.13, Código de Iowa)

En un acuerdo de renta de mes-a-mes, un propietario puede aumentar la renta si un aviso apropiado con antelación está dado. Para aumentar la renta, el propietario tiene que darle al inquilino un aviso por escrito del aumento de la renta por lo menos de 30 días antes de que el aumento pueda tomar efecto.

En un acuerdo de semana-a-semana la ley no está muy clara. El acto del propietario-inquilino establece que los inquilinos tienen derecho a un aviso escrito de 30 días antes del aumento de la renta. No establece que solo los inquilinos con acuerdos de mes-a-mes tienen este derecho y que los inquilinos con acuerdos de semana-a-semana no lo tienen. Pero como la ley también establece que un acuerdo de semana-a-semana puede ser terminado completamente con solo un aviso por escrito de 10 días, tal vez los tribunales decidirán que la renta puede ser aumentada dentro de esa misma cantidad de tiempo (10 días).

La fecha en que el aumento debe tomar efecto no puede ser antes de que termine el acuerdo original de renta o cualquier extensión o renovación de ese acuerdo. Esto probablemente quiere decir que un aumento de renta solo puede tomar efecto en un día cuando se tiene que pagar la renta.

En un acuerdo de renta por un período definido (como de 6 meses, 1 año, etc.), el propietario no puede aumentar la renta durante el período acordado. La renta puede ser aumentada al final del período acordado, si el propietario le da un aviso por escrito con 30 o más días de anticipación.

Para otro límite en la libertad del propietario de aumentar la renta, lea la sección en este folleto sobre “Represalias.”

¿Puede un Inquilino Rentar la Propiedad de Renta a otro Inquilino?

A veces un inquilino con un acuerdo de renta por un tiempo definido (como uno o dos años) tal vez quiera mudarse, y rentar el lugar a un nuevo inquilino por el resto del período. A esto se llama subarrendar (subleasing). La regla general es que subarriendo es legal y apropiado, a menos que el propietario y el inquilino original acordaron que no habrá subarriendo.

Un inquilino quien subarrienda toda o parte de la propiedad de renta a un inquilino nuevo debe escoger cuidadosamente al inquilino nuevo, ya que el propietario puede esperar que el inquilino original cumpla con sus responsabilidades bajo el acuerdo de renta (como el pago de la renta, el cuidado de la propiedad, etc.) durante el término entero del acuerdo.

¿Cómo se Puede Terminar un Acuerdo de Renta? (Sección 562A.34, Código de Iowa)

Tanto un propietario como un inquilino puede terminar un acuerdo de renta según lo siguiente:

- Si el acuerdo es de *mes-a-mes*, la persona que quiere terminar con el acuerdo debe darle a la otra persona un aviso por escrito de por lo menos 30 días con anticipación de la fecha que tiene prevista para el término del acuerdo. El aviso debería establecer cuál será la fecha del término del acuerdo, y tal día deberá ser un día cuando normalmente se paga la renta.
- Si el acuerdo es de *semana-a-semana*, un aviso por escrito de 10 días tiene que ser dado.
- Si el acuerdo es *por un período exacto*, como un año, es importante fijarse en el acuerdo, porque puede decir lo que tiene que hacer para terminar o renovar la renta. El Código de Iowa le permite a un inquilino o a un propietario terminar con una renta que es más extensa que la de mes-a-mes, dándole al otro un aviso por escrito 30 días antes de que se termine el período de la renta. Sección 562A.34 (3) ¡ASEGÚRESE DE DAR EL AVISO POR LA MANERA CORRECTA! Esto se explica en la páginas 14 y 15!
- Si un inquilino se muda sin dar un aviso apropiado con antelación, ese inquilino puede ser responsable de pagarle al propietario por el resto del período del acuerdo de renta. Pero un propietario en esta situación tiene la obligación de tratar de rentar el lugar a un inquilino nuevo tan pronto como sea posible. Si el propietario no se esfuerza razonablemente por rentar de nuevo el lugar, ese propietario no puede ir tras el inquilino pasado por la renta que el propietario supuestamente perdió debido a la partida del inquilino. Además, si el propietario termina el acuerdo antes de la fecha del término del acuerdo, el inquilino no puede ser responsable por el resto del término del acuerdo.
- Un propietario o inquilino puede a veces querer terminar con un acuerdo enseguida, sin dar un aviso de 30 o 10 días, debido a la falta de la otra persona de seguir el acuerdo. Tales situaciones están descritas en otras partes de este folleto, especialmente las áreas sobre desalojo y sobre las responsabilidades del propietario y del inquilino.

LA MUDANZA

¿Qué Sucede si la Casa o el Departamento no está Listo Para Cuando me Tenía que Mudar? (Sección 562A.14 y 22, Código de Iowa)

Después de que usted haya hecho un acuerdo con un propietario para rentar un lugar donde vivir, usted tiene el derecho de esperar que su nuevo hogar esté completamente listo para mudarse en el tiempo acordado. Esto quiere decir que el propietario tiene que tomar la responsabilidad de asegurarse que nadie más sigue viviendo en la casa o en el departamento que usted planea rentar. También quiere decir que el propietario tiene que tener el lugar en condiciones apropiadas cuando usted se mude al lugar. La definición de “condiciones apropiadas” será explicada más adelante en este folleto bajo el sujeto de “responsabilidades del propietario.”

Si un propietario no puede tener la casa o el departamento completamente disponible para usted en las condiciones apropiadas en el tiempo acordado, no hay que pagar la renta hasta que el lugar esté listo para que pueda mudarse. Un inquilino que se encuentra en esta situación debe hacer una de las siguientes cosas:

1. Darle un aviso por escrito al propietario diciendo que el acuerdo de renta terminará en cinco días (o más – según usted quiera). Cuando esos cinco (o más) días hayan pasado, el propietario tiene que devolver cualquier renta o seguro de depósito que haya sido pagado por adelantado por el inquilino; O
2. Exija que el propietario tome las medidas necesarias para que la casa o el departamento esté listo para que el inquilino pueda mudarse. Un inquilino en esta situación también puede ir al tribunal para desalojar a quien aún está en posesión del lugar que será rentado, y puede también demandar por cualquier pérdida que el inquilino sufrió en el proceso.
3. ***¡Asegúrese de dar el aviso de la manera correcta! Esto se explica en la páginas 14 y 15***

Si el propietario no cumple a propósito con tener la casa o el departamento listo en el tiempo acordado, el inquilino puede llevar al propietario al tribunal y hacer que el propietario pague por cualquier inconveniencia que sufrió el inquilino. El tribunal también puede ordenar que propietario pague por los honorarios del abogado del inquilino.

¿Qué Información Tiene que Darle el Propietario al Inquilino al Principio del Acuerdo de Renta?

(Sección 562A.13, Código de Iowa)

Hay varias cosas que el propietario tiene la obligación de aclarar al inquilino desde el principio. Un propietario (o persona actuando por el propietario) debe que darle al inquilino las dos siguientes cosas, por escrito, al principio del acuerdo de renta:

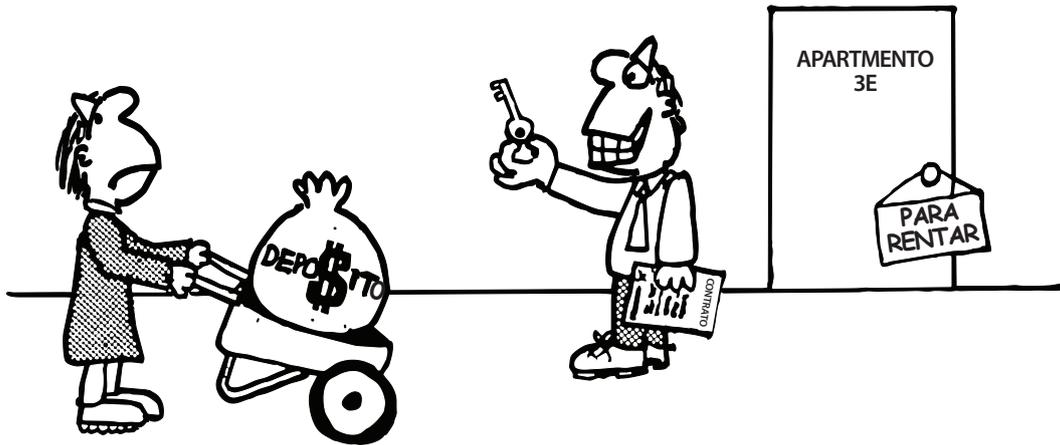
1. El nombre y la dirección de la persona autorizada a administrar la propiedad de renta.
2. El nombre y la dirección del dueño, o alguna persona escogida para reemplazar al dueño, para recibir cualquier aviso por escrito o documentos legales.

El propietario también debe explicar completamente las tasas de las utilidades y los servicios antes de que cualquier acuerdo de renta sea firmado, a menos que el inquilino vaya a pagar las utilidades a la compañía de utilidades o electricidad directamente.

DEPÓSITOS DE RENTA

¿Qué es un Depósito de Renta? (Section 562A.6, Code of Iowa)

Cuando una casa o un departamento se renta, un propietario usualmente recauda un depósito de renta, también llamado depósito de seguro, por adelantado para pagar por cualquier daño que los inquilinos puedan hacer, para compensar por renta pendiente, o para cubrir otros ciertos gastos.



¿Cuánto Puede Exigir un Propietario por el Depósito de Renta?

(Sección 562A.12, Código de Iowa)

Un propietario no puede pedir más de dos meses de renta como un depósito de renta. Por supuesto, la renta es generalmente pagada por adelantado, así que un inquilino podría tener que pagar por un mes de renta más una cantidad equivalente a dos meses de renta como depósito, solo para mudarse a una unidad.

¿Qué Hace el Propietario con el Depósito de Renta Mientras el Inquilino está Rentando?

(Sección 562A.12 (2), Código de Iowa)

Un propietario tiene que guardar el depósito de renta en una cuenta federalmente asegurada, y tiene que tener la cantidad del depósito completamente separada del dinero propio del propietario. La cuenta especial donde se pone el depósito puede ser una cuenta que acumula interés. Si la cuenta acumula interés, el propietario se queda con cualquier interés acumulado en el depósito por los primeros cinco años del acuerdo de renta. Cualquier interés ganado después de ese tiempo es del inquilino.

¿En Cuáles Situaciones Puede un Propietario Quedarse con Parte o con Todo el Depósito de Renta del Inquilino?

(Sección 562A.12 (3) y (4), Código de Iowa)

La ley establece que un propietario puede tomar parte del depósito de renta por las siguientes razones:

1. Para compensar por renta no pagada u otros pagos debidos al propietario bajo el acuerdo de renta.
2. Para hacer reparaciones a la propiedad por daños que son de la culpa del inquilino. Desgastes y roturas ordinarias no son incluidos en tales daños.
3. Para pagar por los gastos de retirar las cosas del inquilino que siguen en la casa o en el departamento incluso después de que se entregaron avisos apropiados, basados en que el inquilino (a) no cumplió con su parte del acuerdo de renta.

¿Cómo Puedo Asegurarme de que Obtendré mi Depósito de Renta Devuelto Cuando me Mude?

(Sección 562A.12 (3) y (4), Código de Iowa)

Aquí hay algunos consejos sobre la protección de su depósito de renta:

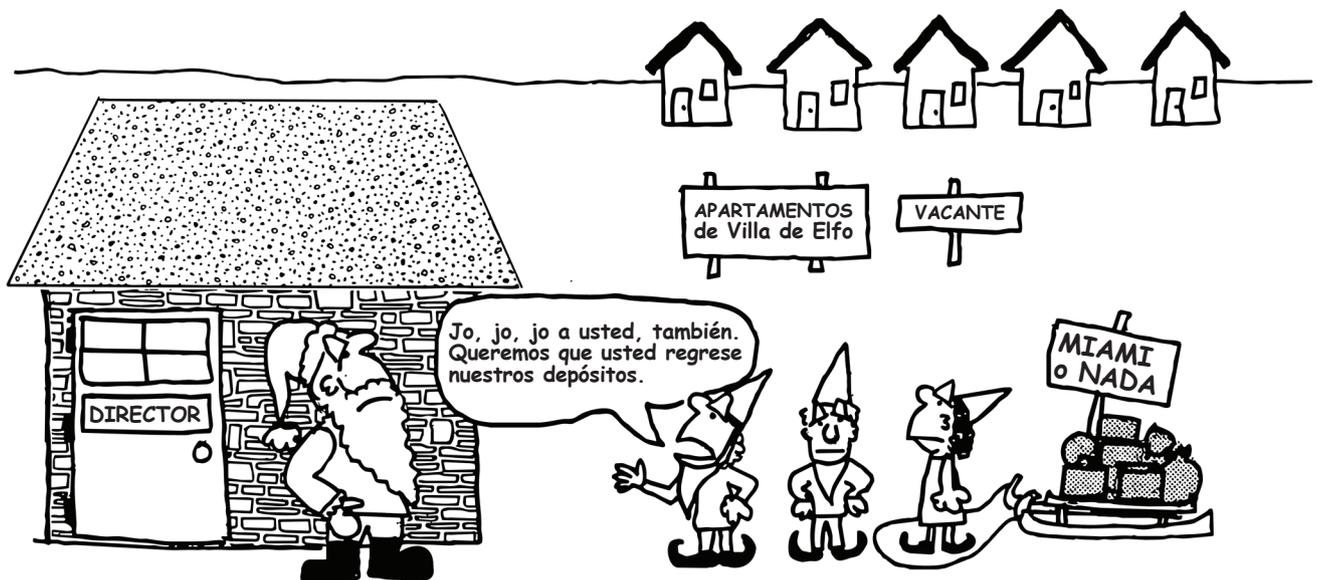
1. **Obtenga un recibo** cuando le entregue el depósito al propietario. El recibo debería decir que es para el depósito de la renta, y debería decir la cantidad y la fecha recibida.
2. **Haga una lista** de cualquier daño que ya esté allí cuando se mude. Esta lista se debe hacer cuando usted se mude, o antes. El propietario debe ayudarle a hacer esta lista si sea posible, y es una buena idea tener un amigo allí también, como un testigo para después. Es mejor si el propietario y el inquilino firman la lista, y cada uno mantiene una copia.

3. **Dígale al propietario de cualquier daño** que ocurra mientras que renta. El propietario debe de estar informado de inmediato, por escrito si sea posible. La causa de los daños debe ser explicada. Recuerde que el inquilino es responsable sólo si el inquilino tiene la culpa de algún modo.
4. **Dé el aviso apropiado cuando usted quiera mudarse fuera.** Un aviso apropiado se explica en la parte de los “Acuerdos de Renta” en este folleto. **¡SEA SEGURO DAR NOTIFICACIÓN INMEDIATAMENTE! Éste está explicado en las páginas 14 y 15.**
5. **Provea al propietario una dirección postal al momento que se mude, o antes.** Éste puede ser su nuevo domicilio o lo de un amigo – dondequiera quiere que se le mande su depósito. Provea la dirección por escrito al propietario, y para sus propios archivos, mantenga una copia fechada del documento que dé al propietario. Si no se le da un domicilio postal al propietario dentro de un año, el inquilino pierde el derecho a recibir el depósito devuelto. (UN CONSEJO: Si usted se muda lejos, usted querrá darle al propietario el domicilio de un amigo de confianza que vive más cerca para darle el depósito. Algunos propietarios pueden tener la tentación de quedarse con el depósito injustamente si ellos piensan que vaya a ser muy inconveniente para usted llevarle al Tribunal de Asuntos Menores (Small Claims Court).)
6. **Ponga el lugar en orden** cuando se mude fuera. Esto quiere decir que tire la basura y deje la casa o el departamento en la misma condición o mejor de cuando se mudó. Por supuesto, es permitido el desgaste normal, y no necesita ser arreglado o renovado.
7. **Programe una cita con el propietario** en el tiempo que se mude fuera. Revise la lista que hizo cuando se mudó al departamento. Trate que su propietario le diga si le va a cobrar por algún daño, por limpieza, o cualquier otra cosa. Así usted podrá arreglar cualquier problema que exista mientras esté en buenas condiciones para hacerlo. Si el propietario no puede darle una razón para quedarse con parte de o con todo su depósito, trate de que le dé el depósito durante esta cita.

¿Qué tan Pronto Después de Mudarme Debería de Recibir mi Depósito de Renta?

(Sección 562A.12 (3) y (4), Código de Iowa)

Después de que un inquilino se ha mudado fuera y ha dejado una dirección postal, el propietario tiene 30 días para devolver el depósito o darle al inquilino una explicación por escrito de exactamente por qué el propietario se está quedando con parte de o con todo el depósito. La explicación debe ser muy específica, y si el propietario está quedándose con parte del depósito por los daños a la propiedad, estos daños y el costo de la reparación deben ser enlistados claramente.



¿Qué tal si no estoy de Acuerdo con las Razones por las Cuales el Propietario Quiere Quedarse con mi Depósito de Renta?

Un inquilino que no cree que las razones por las cuales el propietario quiere quedarse con el depósito sean buenas razones le puede decir al propietario, y luego llevar al propietario al Tribunal de Asuntos Menores si no se pueden llegar a un acuerdo.

¿Qué tal si el Propietario no me Regresa el Depósito, pero Tampoco me da una Declaración por Escrito con las Razones por las Cuales se lo Queda?

(Sección 562A.12 (4), Código de Iowa)

Si pasan 30 días de cuando el inquilino se mudó fuera y le dio una dirección postal, y el propietario no cumple con la obligación legal de devolverle el depósito o una declaración por escrito con las razones por las cuales se lo queda, el propietario “pierde” el derecho de quedarse con el depósito. La razón de esto es que el inquilino tiene el derecho a que le digan por escrito y dentro de 30 días qué se hará con el dinero.

¿Qué le Sucede a un Propietario que se Queda a Propósito con el Depósito de Renta sin tener una Buena Razón? (Sección 562A.12 (7), Código de Iowa)

Un propietario que viola estas leyes y se queda con un depósito de renta en mala fe (sabiendo que no existe una buena razón para quedárselo) puede ser ordenado por el tribunal a pagarle al inquilino por cualquier daño hecho al inquilino más una multa de hasta \$200.

Si el Inquilino tiene la Ayuda de un Abogado en una Demanda Sobre el Depósito de Renta, y el Inquilino Gana, ¿Se le Puede Forzar al Propietario a Pagar por los Honorarios del Abogado del Inquilino? (Sección 562A.12 (8), Código de Iowa)

Sí. En cualquier demanda sobre un depósito de renta el tribunal puede obligarle a la persona que pierde (al propietario o al inquilino) a pagar por los honorarios del abogado de la persona que gana.

MANTENIMIENTO, REPARACIONES, Y OTRAS RESPONSABILIDADES

¿Cuáles son las Responsabilidades del Propietario con Respecto al Mantenimiento de la Propiedad de Renta? (Sección 562A.15, Código de Iowa)

El propietario tiene la responsabilidad de hacer todas las siguientes labores:

1. Mantener la casa o el departamento según los requisitos del código de viviendas. Usted tal vez querrá llamar al inspector de edificios o viviendas si parece que hay violaciones serias del código.
2. Hacer cualquier reparación necesaria para mantener la casa o el departamento en una condición adecuada y habitable.
3. Proveer botes de basura apropiados y organizar como se recoge la basura.
4. Proveer los servicios necesarios fundamentales como agua potable fría y caliente y también calefacción.
5. Mantener limpia y segura cualquier área usada por los inquilinos de más de un departamento.
6. Mantener en servicio y en condiciones seguras las instalaciones y los electrodomésticos como los aparatos de electricidad, plomería, calefacción, aire acondicionado entre otros.

¿Pueden un Propietario y un Inquilino acordar en que el Inquilino será Responsable de hacer Algunas de las Responsabilidades del Propietario?

(Sección 562A.15 (2) y (3), Código de Iowa)

Sí, pero solo en las siguientes circunstancias:

1. El propietario y el inquilino de una vivienda de una sola familia pueden acordarse por escrito que el inquilino hará cualquiera o todas de estas labores:

- La obligación del propietario de organizar cómo se va a recogerla basura (número 3 arriba).
- La obligación del propietario de proveer calefacción, y agua potable fría y caliente (número 4 arriba).
- Ciertas reparaciones, mantenimiento o remodelación.

Este acuerdo por escrito puede ser parte de un acuerdo por escrito de renta, o puede ser separado. Pero de cualquier manera, para que este acuerdo sea legal tiene que ser acordado en buena fe (con honestidad y justicia).

2. El propietario y el inquilino de una propiedad de renta aparte de una residencia de una sola familia pueden acordar en que el inquilino hará ciertas reparaciones, mantenimiento o remodelaciones. Un ejemplo de propiedad de renta “aparte de una residencia de una sola familia” sería una típica casa departamento. Para que un acuerdo sea legal en esta situación debe estar escrito separadamente de cualquier acuerdo de renta que puedan tener, y debe estar firmado por ambos el propietario y el inquilino. Este acuerdo separado no puede ser tratado como parte del acuerdo de renta de ninguna manera. Por ejemplo, el inquilino tiene que recibir algo en cambio por estar de acuerdo en hacer el trabajo, y si el inquilino no haga el trabajo, el propietario no puede considerarlo como una violación del acuerdo de renta.

También, un acuerdo separado entre el propietario y el inquilino de ninguna manera cambia las responsabilidades del propietario hacia los otros inquilinos.

¡CUIDADO! Si usted es un inquilino y quiere hacer algún cambio a la propiedad que renta, como poner alfombra nueva o pintar, obtenga algún acuerdo por escrito de su propietario.

¿Cuáles son las Responsabilidades del Inquilino con Respecto al Cuidado de la Propiedad de Renta (Sección 562A.17, Código de Iowa)

El inquilino tiene la responsabilidad de hacer las siguientes labores

1. Mantener la casa o el departamento en una condición segura y saludable como requerido por los códigos de vivienda. (OJO: Algunas partes del código de vivienda pueden tratar con áreas o actividades en las que el inquilino tiene el control específico, como el uso apropiado de extensiones y evitando un sobrecargo del circuito eléctrico.)
2. Mantener su área de vivienda tan limpia y segura como sea posible.
3. Eliminarla basura apropiadamente, en los botes proveídos.
4. Mantener todos los aparatos de la plomería (como del baño y la cocina) tan limpios como sea posible.
5. Usar apropiadamente todos los electrodomésticos e instalaciones, como la plomería, calefacción, instalaciones eléctricas, aire acondicionado y aparatos similares.
6. Evitarse de cambiar, desgastar, o abusar la casa o el departamento a propósito o descuidadamente, ni permita que alguna otra persona lo haga.
7. Evitar hacer cosas que disturbán a la paz y la tranquilidad del vecino.

¿Puede un Inquilino con Incapacidades Cambiar la Unidad de Renta para Hacerla más Cómoda para Vivir?

Bajo ley federal, un propietario no puede negarle a un inquilino con incapacidades hacer cambios razonables a la unidad de renta, a gasto propio al inquilino, si los cambios son necesarios para el pleno placer de la unidad. El propietario puede requerir que el inquilino restaure la unidad a la condición original cuando se mude. Si es necesario, para asegurar que el dinero estará disponible para restaurar la unidad, el propietario puede requerirle al inquilino que pague, por un período de tiempo, una cantidad que no exceda el coste para restaurar la unidad.

REMEDIOS PARA EL PROPIETARIO

Esta parte habla de los remedios que un propietario tiene en contra de un inquilino que no está cumpliendo con las responsabilidades bajo la ley, o bajo el acuerdo de renta.

¿Puede un Propietario Amenazar con Terminar el Acuerdo de Renta si un Inquilino no Cumple Apropiadamente con Algunas de sus Responsabilidades más Importantes? (Sección 562A.27, Código de Iowa)

Sí. Un propietario puede empezar un desalojo si el inquilino incumple uno de los términos importantes del acuerdo de renta.

Por ejemplo, si una condición del acuerdo de renta establece que no se permiten mascotas, y el inquilino tiene un perro, puede haber un incumplimiento material del acuerdo de renta. El propietario entonces tiene que:

1. Avisarle por escrito al inquilino del problema exacto (el perro en el departamento).
2. Decirle al inquilino que el acuerdo de renta se terminará en 7 días a menos que se corrija el problema dentro de 7 días. Si el inquilino se deshace del perro dentro de los 7 días, el acuerdo continúa como antes. Si el inquilino no soluciona el problema, el acuerdo de renta se termina después de los 7 días. El propietario entonces puede empezar con los procedimientos de desalojo.

A veces se le da el aviso a un inquilino como anteriormente descrito, y luego corrige el problema a tiempo y previene que termine el acuerdo de renta. Pero si básicamente el mismo problema se presenta de nuevo dentro de 6 meses, el propietario puede usar un remedio diferente esta vez. El propietario puede darle al inquilino un aviso por escrito diciéndole el problema exacto y también diciéndole que el acuerdo de renta terminará en cierta fecha, por lo menos de 7 días de a partir de esa fecha. (En esta ocasión el inquilino no se le tiene que dar una oportunidad de evitar un desalojo tratando de remediar el problema.) Si el inquilino no se muda antes de la fecha establecida, el propietario puede empezar los procedimientos de desalojo. Los desalojos están detalladamente explicados en otra parte de este folleto.

¿Hay una Manera que un Propietario Puede Asegurarse de que un Problema del cual el Inquilino es Responsable se Arregle Inmediatamente?

(Sección 562A.28, Código de Iowa)

A veces un inquilino falla en cumplir con sus responsabilidades de mantenimiento bajo la ley del propietario-inquilino, y como resultado la salud y seguridad son afectadas de una manera importante. Si el problema puede ser corregido a través de la limpieza, o reemplazando o reparando algo que está dañado, el propietario puede tomar las siguientes acciones:

En una situación de emergencia, si el inquilino no está cumpliendo con la limpieza o reparación tan pronto como requiere la situación, el propietario puede hacer el trabajo necesario u organizar para que el trabajo se complete, y al hacer esto puede entrar a la propiedad de renta. El trabajo tiene que estar completado apropiadamente, por supuesto. El propietario entonces puede darle al inquilino una factura detallada por el trabajo completado, para que el inquilino lo pague con el próximo pago de renta (o inmediatamente, si el acuerdo de renta ya ha terminado).

En una situación que no es de emergencia, el propietario primero tiene que darle al inquilino un aviso por escrito declarando el problema exacto y pidiéndole que arregle el problema dentro de 7 días. Si el inquilino no cumple con su obligación en hacer la reparación o en limpiar dentro de 7 días, el propietario puede hacer las reparaciones y mandarle la factura al inquilino.

Recuerde que los remedios mencionados solamente pueden ser utilizados por un propietario si el problema que necesita ser corregido es uno en el que el inquilino es responsable. Lea la parte en este folleto sobre los remedios del inquilino para ver si un inquilino es verdaderamente responsable.

¿Qué Puede Hacer un Propietario si el Inquilino no Paga la Renta Cuando hay que Pagarla? (Sección 562A.27(2), Código de Iowa)

Si la renta no está pagada cuando se debe, un propietario puede darle al inquilino un aviso por escrito, usualmente llamado un Aviso de la Falta del Pago de la Renta (Notice of Nonpayment of Rent) El aviso tiene que decir que la renta se debe, y que el propietario tiene la intención de terminar el acuerdo de renta si la renta debida no está pagada dentro de 3 días.

Si el inquilino paga la renta dentro de 3 días, entonces todo regresa a la normalidad, y el acuerdo de renta continua como era. Pero si el inquilino no paga dentro de los 3 días, el propietario puede terminar el acuerdo de renta, y tratar de desalojar al inquilino.

Los procedimientos de desalojo están descritos más tarde en este folleto. Por ahora, solo recuerde que un propietario que quiere desalojar a un inquilino por no pagar primero tiene que dar el aviso de 3 días mencionado, y no puede desalojar al inquilino si lo paga dentro de 3 días. Un ejemplo de un formulario del Aviso de la Falta del Pago de la Renta está en la siguiente página 18.

¿Puede el Propietario Cobrar un Recargo si la Renta no está Pagada a Tiempo?

(Sección 562A.2 (7), Código de Iowa)

Lo máximo que un propietario puede cobrar por un recargo es \$10.00 por día, hasta un total de \$40 por mes. Así que el total puede ser alcanzado en cuatro días.

Ejemplo del Aviso de la Falta del Pago de la Renta

Este es un ejemplo de un Aviso de la Falta del Pago de la Renta, no es un modelo de notificación

Para: José Martinez

Usted está debidamente informado que usted tiene que pagar la renta que se debía el 1ro de Julio del 2012, por la unidad 1111 1st St., 311, Berg, Iowa.

Usted también está avisado que tengo la intención de terminar el acuerdo de renta si la renta de la cantidad de \$ 500 no está pagada dentro de tres días después de que se le notifique de este aviso ante usted.

Jane Jones, Propietaria

¿Puede un Inquilino ser Desalojado si no Paga los Recargos?

Las reglas para algunos proyectos de viviendas subsidiadas por el gobierno federal no permiten que los inquilinos sean desalojados por no pagar los recargos. No está claro bajo las leyes de Iowa si un inquilino puede ser desalojado si los recargos no son pagados.

¿Puede el Propietario Tomar Parte de los Bienes del Inquilino si éste no Paga la Renta?

(Sección 562A.31, Código de Iowa)

¡NO! Bajo la ley se le prohíbe a un propietario retener los bienes del inquilino como seguridad por la renta atrasada. De todas maneras un propietario que hace esto es probablemente responsable no sólo de regresarle los bienes al inquilino, pero también por daños monetarios generales.

Si un Inquilino Viola el Acuerdo de Renta de Alguna Manera, Pero el Propietario Permite que la Violación Continúe, ¿Puede el Propietario Cambiar de Opinión Después y Terminar el Acuerdo de Renta por la Misma Violación?

(Sección 562A.30, Código de Iowa)

NO. Un propietario NO puede terminar un acuerdo de renta por alguna reclamación de una violación del acuerdo, si un propietario anteriormente permitió que ocurriera esta misma violación.

Por ejemplo: Un inquilino obtiene una mascota, a pesar de que existe una regla que establece que no puede haber mascotas. El propietario se entera, pero permite que la mascota siga viviendo ahí por varios meses. En tal situación, el propietario probablemente ha perdido el derecho de desalojar al inquilino por la violación de la regla. En este momento, para que el propietario pueda terminar el acuerdo de renta por una violación de la regla de mascotas, el propietario y el inquilino tendrán que acordar de nuevo sobre tal regla.

Por supuesto, la violación en cuestión tiene que ser una importante, no puede ser una de poca importancia, o el propietario no podría terminar el acuerdo de ninguna forma.

¿Puede un Propietario que Quiere Sacar a un Inquilino de la Propiedad Cortar los Servicios Públicos de Luz o de Agua, Cambiar las Cerraduras, o Poner los Inmuebles del Inquilino Afuera? (Sección 562A.26, y 31 Código de Iowa)

Todas estas maneras de sacar a un inquilino son acciones prohibidas y completamente ILEGALES. Hay solamente una manera apropiada de forzarle a un inquilino que se mude de la propiedad de renta, y esta es a través de un desalojo establecido por un tribunal. Los desalojos implican ciertos avisos por escrito al inquilino, y luego una audiencia en el tribunal. Los procedimientos de desalojo están explicados detalladamente más adelante en este folleto. La única manera en que un propietario puede legalmente cambiar las cerraduras o cortar los servicios es si el inquilino ha abandonado la propiedad de renta. Probablemente nunca es una buena idea poner los bienes del inquilino afuera, aunque aparezca abandonado o no. (Vea a la página 19 para una explicación de lo que puede hacer un inquilino que está forzado ilegalmente a mudarse.)

REMEDIOS PARA EL INQUILINO

Esta parte explica los remedios que tiene un inquilino en contra de un propietario que no está cumpliendo con sus responsabilidades bajo la ley o bajo el acuerdo de renta. Es muy importante que el inquilino le dé al propietario los avisos apropiados por escrito cuando se requiere por la ley, y entregárselos en la manera correcta.

Algunos avisos que el inquilino le tiene que dar a un propietario y como asegurarse de darselos de la manera apropiada (las páginas en este libro donde se habla del aviso están al final de la oración).

TIPO DE NOTIFICACIÓN	Páginas con detalles	Código de leyes de Iowa
Domicilio postal para recibir el depósito de renta (dentro de un (1) año de que se termine el acuerdo de renta)	Page 8	§ 562A.12 (3)
Aviso de incumplimiento material por parte del propietario con 562A.15 o el acuerdo de renta afectando materialmente la salud y la seguridad	Pages 14-15	§ 562A.21 (1) & (1)(b)
Aviso de terminación debido a la falta del propietario a entregar posesión, exigir el regreso de la renta pagada por adelantado y el depósito (por lo menos un aviso de cinco (5) días); y aviso de exigencia del cumplimiento del acuerdo de renta	Page 7	§ 562A.22 (1)(a) & (1)(b)
Aviso de la falta del propietario a proveer servicios esenciales	Page 16	§ 562A.23 (1)
Aviso de la terminación del acuerdo de renta debido a un incendio u otro accidente (dentro de catorce (14) días del intento del inquilino de terminar y el día efectivo de partida)	Page 16	§ 562A.25 (1)(a)

TIPO DE NOTIFICACIÓN	Páginas con detalles	Código de leyes de Iowa
Aviso para reparar daños y deducirlos de la renta (debe ser entregado por lo menos siete (7) días antes de que se tenga que pagar la renta y está limitado por un (1) mes de renta)	Pages 19-20	§ 562A.27 (4)(b)
Copia de la carta diciéndole a la persona quien causó un peligro claro e inminente que no regrese al hogar (es más seguro también entregar el original a la persona que cometió la ofensa y una copia a la policía local en una de las maneras enlistadas con prueba de entrega)	Pages 24-25	§ 562A.27A (3)(c)
Aviso de terminación de la renta de semana a semana (por lo menos diez (10) días antes del día de terminación en el aviso) Aviso de terminación de la renta de mes a mes (por lo menos treinta (30) días antes de que se termine el período de la renta) Aviso de terminación del acuerdo de renta mayor que mes a mes (por lo menos treinta (30) días antes de que se termine el contrato de renta)	Page 6	§ 562A.34 (1), (2), (3)
Aviso del abuso de acceso por parte del propietario a la propiedad de renta	Pages 21-22	§ 562A.35 (2)

Puede haber otras ocasiones en que un inquilino necesita dejarle saber algo al propietario. Siempre es mejor hacerlo por escrito y mantener una copia.

COMO EL INQUILINO DA LOS AVISOS DE MANERA CORRECTA

(Sección 562A.8, Código de Iowa)

TIENE que dar avisos por escrito en una (1) de las siguientes maneras::

- Entregarlo a mano al propietario o al agentenombrado por el propietario o al manager de la propiedad (probablemente es mejor que el inquilino no lo haga, o si lo hace que el inquilino lleve a alguien mayor de 18 años como testigo).
- Entregarlo a mano al propietario o al agente nombrado por el propietario o al manager de la propiedad, con un reconocimiento firmado y fechado.
- Entregarlo a mano al propietario o al agente nombrado por el propietario o al manager de la propiedad, o un empleado del propietario, en la oficina de negocios del propietario (probablemente es mejor que el inquilino no lo haga, o si lo hace que el inquilino lleve a alguien mayor de 18 años como testigo).
- Notificación personal por alguien aparte del inquilino o el abogado del inquilino (IRCP 1.302 & IRCP 1.305)
- Mandarlo por correo tanto regular como certificado a la oficina de negocios del propietario o al domicilio designado por el propietario para mandar correo (Los avisos entregados de esta manera tienen (4) cuatro días añadidos a la fecha de envío y a la de correo, antes de que se consideren recibidos).
- Un método en que el propietario de hecho reciba el aviso.

¿Puede un Inquilino Amenazar con Terminar el Acuerdo de Renta si el Propietario no Cumple con Algunas de sus Responsabilidades más Importantes?

(Sección 562A.21, Código de Iowa)

Si el propietario no cumple con alguna de sus obligaciones importantes bajo el acuerdo de renta, o no cumple con alguna de las responsabilidades que afectan la salud y seguridad las cuales están establecidas por la ley de propietario-inquilino, entonces el inquilino puede tomar la siguiente acción.

- El inquilino comienza por entregar un aviso por escrito al propietario declarando el problema exacto y declarando que el acuerdo de renta se terminará tan pronto como 7 días después de que el propietario reciba el aviso a menos que el propietario solucione el problema dentro de 7 días.
- El acuerdo de renta entonces se terminará en la fecha declarada, a menos que el propietario resuelva el problema dentro de 7 días, haciendo reparaciones, pagando daños monetarios o lo que sea.
- Si el propietario resuelve el problema dentro de 7 días, el acuerdo de renta continúa como antes.
- Si el problema no se resuelve y el acuerdo termina, el inquilino tiene que irse como declarado en la fecha de terminación.
- El propietario entonces tendrá que devolver toda la renta pagada por adelantado y cualquier depósito de renta que el inquilino haya pagado.

A continuación está un ejemplo de una carta para usar el procedimiento de 7 días que está descrito arriba.

Carta de ejemplo: Procedimiento de 7 días

Propietario
Dirección del Propietario

Fecha

Estimado Propietario:

Esta carta es para notificarle que hay una gotera en el techo. Si este problema no se resuelve dentro de 7 días, me mudaré 7 días desde la fecha en que reciba esta carta.
(Aquí el inquilino debe escribir una descripción del problema – y decirle al propietario exactamente que se necesita arreglar.)

Atentamente,

El Inquilino
Dirección del Inquilino
Copia para: El Archivo del Inquilino

Si el inquilino pasa por el proceso como se acaba de describir y el propietario resuelva el problema a tiempo, pero luego el mismo problema ocurre de nuevo dentro de 6 meses, el inquilino puede terminar el acuerdo de renta dándole al propietario un aviso por escrito del problema y estableciendo la fecha de terminación, la cual debe de ser por lo menos 7 días. Como usted puede ver, en esta situación no se le tiene que dar al propietario otra oportunidad de remediar el problema. Pero este procedimiento reducido de 7 días solo puede ser usado si el propietario ha fallado en tomar medidas razonables para asegurarse de que el problema en cuestión no ocurra de nuevo.

AVISO: Este procedimiento de 7 días no puede ser usado si el problema en realidad es culpa del inquilino, o si el problema no es uno serio.

Además de tomar las medidas explicadas arriba, un inquilino puede demandarle al propietario por daños monetarios por el incumplimiento de sus responsabilidades. El inquilino también puede pedir una orden del tribunal para forzarle al propietario a remediar la situación. No obstante, el propietario tiene una defensa contra tal demanda si el propietario puede demostrar que hizo todos los esfuerzos razonables para corregir el problema y que el incumplimiento del propietario en corregirlo fue por razones fuera de su alcance. Si un inquilino puede demostrar que el incumplimiento de las responsabilidades del propietario es intencional, entonces el inquilino también puede forzarle al propietario que pague por los honorarios del abogado del inquilino.

¿Qué Puede Hacer un Inquilino si el Propietario no Cumple con la Obligación de Proveer Calefacción, Agua Potable tanto Fría como Caliente, o Algún otro Servicio Esencial? (Sección 562A.23, Código de Iowa)

Un servicio “esencial” es uno que hace una diferencia importante para determinar si una casa o un departamento es realmente habitable. Ejemplos de servicios esenciales aparte de calefacción y de agua pueden ser servicios de exterminación (si hay un problema con una plaga) o hasta aire acondicionado.

A veces un propietario que tiene la obligación bajo el acuerdo de renta o bajo la ley de proveer calefacción, agua potable tanto fría como caliente, o algún otro servicio esencial no lo provee intencionalmente o por negligencia. Cuando esto ocurre el inquilino debe darle al propietario un aviso por escrito declarando cuales son los problemas, y después el inquilino puede hacer una de las tres siguientes cosas:

1. Obtener cantidades razonables de agua caliente, agua potable, calefacción u otro servicio esencial durante el período que el propietario ha fallado en hacerlo. El inquilino puede entonces deducir la cantidad real (recordando en mantenerlo razonable) de la renta; O
2. Demandar al propietario en el Tribunal de Asuntos Menores para recuperar daños basando el argumento en el hecho de que el departamento o la casa no valía la cantidad completa de la renta regular durante ese tiempo. La frase legal para esto es “reducción del valor justo de la renta” (“reduction of the fair rental value”). Si el inquilino tiene éxito en el tribunal, él o ella puede recibir una sentencia que condena al pago de una suma en contra del propietario; O
3. Demandar al propietario por dinero ya pagado como la renta por el período en que el propietario falló en proveer los servicios esenciales.

Hay dos ejemplos de avisos en las páginas 18 y 19. El Aviso I le deja saber al propietario sobre la falta de servicios esenciales. Aunque el inquilino puede decirle al propietario en esta carta exactamente qué es lo que el inquilino planea hacer, no es necesario hacerlo. Un aviso como el Aviso I TIENE que ser dado al propietario antes de que el inquilino pueda usar los remedios explicados aquí. El Aviso II puede ser usado si el inquilino decide obtener el servicio esencial y luego deducir los costos de la renta. Solo le deja saber al propietario de la deducción que se planea de la renta.

Existen algunos riesgos al deducir la cantidad de la renta. Es posible que el propietario no esté de acuerdo con que esto es apropiado y pueda tratar de desalojar al inquilino por la falta del pago de la renta.

¿Qué Sucede si la Casa o el Departamento del Inquilino es Dañado por un Incendio u otro Accidente? (Sección 562A.25, Código de Iowa)

Si la propiedad de renta es dañada por un incendio o un accidente (como una inundación, un tornado, etc.) a tal punto que el uso de la propiedad está interferido en una manera significativa, entonces el inquilino tiene estas opciones:

1. Mudarse inmediatamente, y durante algún tiempo en los próximos 14 días avisarle por escrito al propietario de las intenciones del inquilino de terminar el acuerdo de renta. Si el inquilino hace esto, entonces el acuerdo de renta es considerado terminado cuando el inquilino se muda, y el

propietario tiene que devolver cualquier renta pagada por adelantado y cualquier depósito de renta que se le deba al inquilino.

2. Si el lugar no está muy dañado al punto que sea totalmente ilegal para que personas continúen viviendo allí, el inquilino puede quedarse fuera de esa parte de la propiedad que no es usable o habitable. Durante este período que el inquilino solo tiene uso parcial de la propiedad, el inquilino solamente es responsable por pagar una cantidad de la renta que tenga en consideración el hecho de que el valor de la renta de la propiedad ha sido reducido por el fuego o accidente.

EJEMPLO DE AVISO I

Fecha

Propietario

Dirección

Estimado Propietario:

Le escribo para dejarle saber que aún tengo problemas con (agua caliente, calefacción, etc.) del cual le deje saber ayer por la mañana. El problema es (describa el problema en detalle).

Como tengo un derecho a este servicio esencial, estoy tomando medidas bajo la ley de propietario -inquilino para corregir la situación. (Aquí el inquilino puede escribir una de las opciones del inquilino, sobre todo:

1. Obteniendo que los servicios necesarios funcionen de nuevo, y deduciendo los gastos de la renta, O
2. Demandando por la reducción del valor de la renta, o para recibir devuelta la renta por el período sin el servicio esencial.)

Atentamente,

Nombre del Inquilino
Dirección del Inquilino

Copia para: los archivos del inquilino

EJEMPLO DE AVISO II

Fecha

Propietario
Dirección

Estimado Propietario:

Este aviso es para notificarle que he gastado la siguiente cantidad para corregir el problema con (escriba el servicio esencial que no fue proveído).

Acción tomada para obtener el servicio esencial:	COSTO
(Ejemplo: reparación del calentador de agua)	\$ _____
_____	\$ _____
_____	\$ _____
COSTO TOTAL	\$ _____

Las copias de los recibos están adjuntas. Estos costes serán deducidos del pago de la renta según lo siguiente:

Mes de _____	\$ _____
Mes de _____	\$ _____
Mes de _____	\$ _____

Atentamente,

El Inquilino
Dirección del Inquilino

Copia para: los archivos del Inquilino

¿Qué Puede Hacer un Inquilino si el Propietario le Fuerza Ilegalmente a Mudarse de la Propiedad de Renta? (Sección 562A.26, Código de Iowa)

Si un propietario hace acciones ilegales para sacar a un inquilino como cambiar las cerraduras o sacar las posesiones del inquilino, o si un propietario intencionalmente corta los servicios esenciales del inquilino, el inquilino tiene dos opciones:

1. El inquilino puede llevarle al propietario al tribunal para tratar de obtener posesión de la casa o del departamento de nuevo. Esto probablemente se puede hacer obteniendo un mandato judicial (orden del tribunal) en contra del propietario, o hasta desalojando al propietario con los procedimientos de desalojo explicados en otra parte de este folleto.
2. El inquilino puede poner un fin al acuerdo de renta. Si el acuerdo se termina, el propietario tiene que devolver cualquier renta pagada por adelantado y cualquier depósito de renta que se le deba al inquilino.

Cualquiera que el inquilino decida hacer, él o ella también puede demandar por daños monetarios, para forzarle al propietario a que le recompense al inquilino por los problemas e inconveniencias que el propietario ha causado. El juez también puede ordenar que los honorarios del abogado del inquilino (si existen) sean pagados por el propietario.

¿Hay una Ocasión donde el Inquilino Puede Hacer una Reparación Necesaria, Luego Deducir el Costo de la Reparación de la Renta? (Sección 562A.27 (4), Código de Iowa)

Sí. En algunos casos un inquilino puede usar dinero de la renta para hacer reparaciones o corregir los defectos en la casa o en el departamento en vez de pagárselo al propietario.

El defecto que usted quiera corregir tiene que ser uno del cual el propietario es responsable de hacerse cargo de ello. Estas responsabilidades incluyen, entre otras, cumplir con los requerimientos del código de vivienda que afectan seriamente la salud y la seguridad, y mantener todos los aparatos de electricidad, plomería, sanitación, y calefacción en servicio y en condiciones seguras. Otras responsabilidades del propietario son explicadas en la sección “Mantenimiento y Reparaciones”, y un acuerdo de renta puede incluir aun más responsabilidades.

PRIMERO...

Usted tiene que notificar al propietario que planea corregir el problema y que planea deducir el costo de las reparaciones de su pago de la renta. Este aviso debe estar por escrito y tiene que ser dado a su propietario por lo menos de 7 días antes de la fecha en que se debe el pago de la renta del cual usted planea deducir el costo de la reparación. Un ejemplo de un aviso puede ser encontrado en la página 21.

SEGUNDO...

Solucione el problema. Tal vez será mejor contratar a alguien para que lo haga, aunque pueda hacerlo usted mismo. Pero si hace el trabajo usted mismo, mantenga cuentas cuidadosamente de su tiempo y de los gastos; mantenga todos los recibos de todos los gastos que salieron de su bolsa. Todo el trabajo tiene que estar bien hecho, y a un precio razonable.

AVISO: el costo para reparar el problema no puede ser más que un mes de renta.

TERCERO...

Deduzca el costo de las reparaciones de la cantidad que se debe de la renta y pague cualquier cantidad restante de la renta a su propietario, dándole una copia del recibo al propietario por el trabajo hecho. (Mantenga el recibo original para sus archivos). Los costos del trabajo de las reparaciones sólo pueden ser deducidos de su renta DESPUÉS de que el trabajo haya sido completado. También, el trabajo debe ser empezado y debe ser completado antes de que el inquilino reciba por escrito un “Aviso de la Falta del Pago de la Renta” del propietario. Si su casa o su departamento necesita varias reparaciones y el costo sobrepasará un mes de renta, usted tendrá que arreglar las cosas una-por-una. Por ejemplo, este mes deduce los costos por arreglar un defecto, el próximo mes deduce el costo por corregir algún otro problema, etcétera.

RECUERDE: Si un inquilino deduce el costo de las reparaciones de la renta, el propietario puede tomar esto como un incumplimiento a pagar la renta completa. El propietario puede entonces intentar terminar el acuerdo de renta y desalojar al inquilino. Si esto sucede, el inquilino probablemente tendrá que justificar sus acciones ante un juez. Por lo tanto, es muy importante que el inquilino siga cuidadosamente cada requisito descrito arriba si los procedimientos de “reparación y deducción” son usados.

Ejemplo de un Aviso de Reparación y Deducción Para el Propietario

Fecha

Propietario
Dirección

Estimado Propietario:

La pipa debajo del fregadero en la cocina está goteando y tiene que ser reparada de inmediato. Como usted recuerda, le pregunté si podía reparar esto la semana pasada, y nada se ha hecho.

Tengo la intención de contratar a un plomero inmediatamente para que haga las reparaciones. Deduciré el costo de la reparación de la renta del próximo mes, que hay que pagar en 2 semanas.

Atentamente,

El Inquilino
Dirección del Inquilino

Copia para: los archivos del Inquilino

¿Ayuda en Llamarle al Inspector de Viviendas para Quejarme Sobre un Peligro de Salud o Seguridad en la Propiedad de Renta?

Si un inquilino tiene algún problema con la casa o el departamento que está rentando – como plomería o instalaciones eléctricas que no funcionan, un techo con goteras, o cucarachas – a veces es útil comunicarse con los oficiales locales de salud o de viviendas para decirles el problema. Los oficiales usualmente escucharán las quejas de los inquilinos, luego inspeccionan la propiedad de renta. Si realmente existe una violación del código de viviendas o un riesgo para la salud, el oficial generalmente le informará al propietario del problema por escrito, exigiendo que se solucione el problema dentro de un tiempo determinado.

Por supuesto, usualmente tiene sentido pedirle primero al propietario que remedie el problema, y contactar a los inspectores sólo si el propietario no lo arregle dentro de un tiempo razonable. Los requisitos del código de viviendas probablemente están contenidos en las leyes de su ciudad, usualmente llamadas “código de la ciudad” u “ordenanzas de la ciudad” (city code o city ordinances). Una copia de estas leyes usualmente puede ser encontrada en la Alcaldía Municipal (City Hall) o en la biblioteca local o en el internet.

Un inquilino que se pone en contacto con los oficiales de viviendas, edificios, incendio, o de salud sobre algún problema o peligro no deberá tener que preocuparse sobre los intentos del propietario de vengarse del inquilino por haberse puesto en contacto con ellos. Un inquilino está protegido contra los intentos del propietario de “ajustar cuentas,” y esta protección se explica en la parte de este folleto en Acciones Represalias.



¿Es Legal si un Propietario entra a la Casa o al Departamento del Inquilino Cuando lo Desea? (Sección 562A.19, 29 y 35, Código de Iowa)

No, no es legal. Por lo general un propietario no puede entrar al hogar del inquilino sin primero darle saber al inquilino por lo menos con 24 horas de anticipación de la intención de entrar al hogar. Aquí están los reglamentos legales más importantes que describen “el derecho de acceso” del propietario (es decir, el derecho del propietario a entrar a la propiedad de renta) y las limitaciones de ese derecho.

- El propietario no puede abusar de su derecho de acceso, o usarlo para acosar al inquilino. Generalmente, el propietario puede entrar solo durante horas razonables, después de dar un aviso de 24 horas de anticipación. Las únicas excepciones a este requerimiento del “aviso de 24 horas” son en casos de emergencias u otras situaciones cuando realmente no es posible dar un aviso.
- El inquilino no puede rehusarse irracionalmente a permitirle la entrada al propietario a la casa o al departamento para hacer las reparaciones necesarias o inspecciones. Esto también aplica a la persona que va a hacer las reparaciones mandado por el propietario.
- En caso de EMERGENCIA, el propietario puede entrar al hogar del inquilino en cualquier momento, aun sin el consentimiento del inquilino.
- Si el inquilino está fuera de la propiedad de renta por más de 14 días, el propietario puede entrar cuando sea razonablemente necesario.
- Al menos que el inquilino abandone la propiedad, la única manera en la que el propietario puede entrar es a través de una Orden del Tribunal, aparte de lo enumerado arriba.
- Un propietario que entra ilegalmente o irracionalmente o demanda irrazonablemente la entrada para acosarle al inquilino, se le puede ordenar por un tribunal que le pague al inquilino por daños equivalentes a un mes de renta, o más.

Como una sugerencia, si usted tiene un problema con un propietario quien está entrando a su departamento, el siguiente ejemplo de una carta puede ayudarle a resolver este problema:

Ejemplo de una Carta: Entrando al Departamento

Fecha

Propietario
Dirección

Estimado Propietario:

Como el inquilino del local ubicado en (dirección), tengo ciertos derechos de privacidad bajo la ley de propietario-inquilino. Le pido que en el futuro siga estas reglas razonables antes de entrar a mi hogar:

1. Llame por lo menos 24 horas antes de venir para dejarme saber cuándo estará aquí. Entonces, por favor llegue a tiempo. Esto también aplica a cualquier persona que usted mande, como alguien para hacer reparaciones.
2. Si usted no puede llamar con 24 horas de anticipación, llame lo más pronto posible antes de llegar. Si es posible haré un arreglo para dejarle entrar, pero no se enoje si no es conveniente para mí dejarle entrar con tan poco aviso.
3. No entre a mi hogar cuando yo no esté allí. Las únicas excepciones a esto son si le he dado permiso en esa ocasión de entrar en mi ausencia, o cuando haya alguna emergencia real que requiere que usted entre.
4. No importa la situación, siempre toque la puerta antes de entrar y espere a que alguien le abra la puerta.

Si sigue estas regulaciones será bienvenido como un invitado cuando sea posible. Si no sigue estos reglamentos, le negaré la entrada.

Atentamente,

El Inquilino
Dirección del Inquilino

Copia a: los archivos del Inquilino

ACCIONES REPRESALIAS

Si un Inquilino se Queja con el Propietario o con el Inspector de Viviendas Sobre Algún Problema con la Propiedad de Renta, ¿Es Legal si el Propietario se Venga Contra el Inquilino Aumentando la Cantidad de la Renta o Desalojando al Inquilino? (Sección 562A.36, Código de Iowa)

Por regla general, un inquilino está protegido de los intentos del propietario de tomar acciones represalias contra el inquilino. Una “acción represalia” es una acción con la intención de “vengarse por” o “ajustar cuentas con” alguien. La ley propietario-inquilino establece que ciertas acciones represalias son ilegales.

Su propietario no puede intentar ajustar cuentas con usted aumentando la cantidad de la renta, negándose a hacer algún mantenimiento, o desalojándole, o amenazándole con desalojo sólo porque usted ha hecho una de las siguientes cosas:

- Se contactó con el inspector de edificios o de viviendas sobre una condición anti sanitaria, anti saludable, o peligrosa que usted no ocasionó.
- Se quejó con el propietario de que él o ella no está haciendo las cosas que él o ella está obligado a hacer como propietario – por ejemplo, no hacer el mantenimiento requerido, no proveer un bote de la basura, etc.
- Se organizó con otros inquilinos para proteger sus derechos, o se hizo miembro de una organización que se concierne los derechos de los inquilinos.

Tome nota del día que haga una queja con el propietario o con las autoridades, o la fecha de cuando se haga miembro de una organización para inquilinos. La “suposición” de venganza dura por un año después de esa fecha. Esto quiere decir que si el propietario no da una razón por la cual toma la acción contra el inquilino, el juez supondrá que el propietario está tratando de ajustar cuentas con el inquilino. Si el propietario sí da la razón por la cual toma la acción en contra del inquilino, el juez decidiría si es una razón suficiente para vencer la suposición de venganza.

Brevemente, la manera en que la protección del inquilino funciona es que el inquilino puede usar el hecho de venganza como una defensa en el tribunal en contra del intento del propietario de desalojar al inquilino, o el inquilino puede demandarle al propietario por daños causados por la venganza. Pero recuerde que la queja del inquilino con el propietario o con las autoridades tiene que ser en buena fe (honesta) para ser protegido en contra de la venganza del propietario, y también recuerde que el intento del propietario de desalojarle no es considerado vengativo si usted está atrasado con la renta sin tener razón legal por estar atrasado (como si apropiadamente se usa el remedio de “reparación y deducción”).

Si su propietario intenta vengarse de usted porque ha hecho algo más allá de las tres cosas enumeradas arriba, usted puede aún ser protegido en contra de la venganza del propietario. La ley no es clara en que tan lejos pueden llegar las protecciones del inquilino en contra de la venganza del propietario, así que usted tal vez querrá ver a un abogado si no está seguro si sus circunstancias exactas están protegidas.

DESALOJOS

Un “desalojo” es una demanda en la que una persona (usualmente un propietario) trata de conseguir que el tribunal ordene a otra persona (usualmente un inquilino) que se mude. En Iowa, a los desalojos usualmente se les llama por otro nombre: Aviso de Entrada y Detención Forzada (Forcible Entry and Detainer)(o “ F.E.D’s”). Aunque en muchas partes el Acto del Propietario-Inquilino contiene información que es importante para entender los desalojos, los procedimientos verdaderos de desalojo están explicados en el Capítulo 648 del Código de Iowa.

¿En Cuáles Situaciones Puede un Propietario Desalojar a un Inquilino?

(Sección 648.1, Código de Iowa)

Un propietario puede empezar un procedimiento de desalojo en un tribunal por varias razones. Aquí están las tres razones principales:

- El inquilino no ha pagado la renta cuando había que pagarla.
- El inquilino se queda en la propiedad de renta después de que el período de renta termina, o después de que el acuerdo de renta ha sido terminado por el inquilino o el propietario.
- Han habido violaciones serias del acuerdo de renta por parte del inquilino.

¿Cuáles son los Pasos que Tiene que Tomar un Propietario para Desalojar a un Inquilino?

Hay varios pasos importantes que un propietario tiene que seguir cuidadosamente cuando intenta desalojar a un inquilino. Si estos pasos no se siguen apropiadamente, el propietario probablemente perderá en la audiencia de desalojo. Si el propietario pierde, el inquilino podrá quedarse hasta que el acuerdo de renta termine o hasta que un desalojo legal se lleve a cabo. Si el propietario le manda al inquilino el papeleo por correo, el inquilino tiene tiempo adicional para hacer algo o antes de que el aviso entre en vigor. Se añaden cuatro días a la fecha de envío antes que el aviso se considere completado.

1. Aviso para Inquilino Antes de que Comience el Desalojo

AVISO POR ESCRITO DE LA FALTA DEL PAGO DE LA RENTA: El primer paso que un propietario tiene que tomar depende de las razones por las cuales quiere desalojar al inquilino. Si la razón es que la renta no fue pagada cuando se debía, el propietario primero tiene que entregarle al inquilino un Aviso de la Falta del Pago de la Renta. Como se explica en la parte anterior de este folleto (vea la página 13) este aviso tiene que declarar que la renta se debe pero no ha sido pagada, y que el propietario tiene la intención de terminar el acuerdo de renta en 3 días si la renta no está pagada para ese entonces. Vea la página 13 para ver un ejemplo de este aviso.

AVISO POR ESCRITO DE LA VIOLACION DEL ACUERDO DE RENTA: Este aviso es como un aviso de la falta del pago de la renta pero le da al inquilino siete (7) días. Está explicado en la página 12 de este folleto.

AVISO DE DESALOJO: En la mayoría de los desalojos por razones aparte de la falta del pago de la renta, un propietario tiene que entregarle un Aviso de Desalojo al inquilino. Una copia del Aviso de Desalojo usualmente está entregada a cada inquilino por el Alguacil (Sheriff) o un ayudante del Alguacil. Un ejemplo de un Aviso de Desalojo está en la página 26.

Aunque un Aviso de Desalojo le dice al inquilino que se mude de la propiedad de renta dentro de 3 días, un inquilino no será echado cuando los tres (3) días hayan pasado. En vez de esto, el Aviso de Desalojo simplemente es un paso que un propietario usualmente tiene que tomar (en situaciones aparte de la falta del pago de la renta) antes de poder programar una audiencia de desalojo en el tribunal. OJO: Un Aviso de Desalojo no puede ser usado en vez de un Aviso de la Falta del Pago de la Renta cuando un desalojo se basa en la falta del pago de la renta.

AVISO DE TERMINACIÓN Y AVISO DE DESALOJO: Un tipo especial de aviso de desalojo puede ser usado si las acciones del inquilino crean un “peligro grave e inminente”. Un propietario puede darle al inquilino un aviso de tres días donde tanto termina el acuerdo de renta como le da al inquilino un aviso de desalojo. Este aviso puede ser usado sólo si el inquilino o alguna persona en la propiedad con el consentimiento del inquilino ha creado un peligro grave e inminente a la salud y a la seguridad de otros inquilinos o a la del propietario (incluyendo a los empleados del propietario) u otras personas. Esta ley cubre cosas que suceden en la unidad de renta y también 304.8 metros (o 1000 pies) alrededor de la propiedad del propietario. La ley no define un “peligro grave e inminente,” pero sí da ejemplos:

- Acosando físicamente a alguien, o amenazando en hacerlo; o
- Usando o amenazando con usar una pistola u otra arma ilegalmente, o poseyendo una arma ilegal; o
- Poseyendo una sustancia controlada a menos que la persona tenga una receta médica para ella. El inquilino puede recibir este aviso aun si un invitado del inquilino esté en posesión de una sustancia controlada mientras que el invitado tenga el permiso del inquilino de estar presente, y el inquilino sabe que el invitado tiene posesión de una sustancia controlada.

Si el propietario trata de desalojar al inquilino basándose en esta sección, el documento que empieza la acción en el tribunal (la petición, usualmente titulada “Aviso Original”) tiene que declarar el incidente(s) que causó que el propietario terminara el acuerdo de renta.

Si un inquilino recibe un aviso bajo la sección de “peligro grave e inminente”, el inquilino tal vez necesitará tomar acción de inmediato. Esto es porque el inquilino puede haber recibido el aviso basado en las acciones de los invitado(s) u otro miembro del hogar. Si es así, el inquilino puede tratar de eludir la sección de peligro grave e inminente tomando acción para prevenir que la persona culpable repita el problema. Sin embargo, la acción tiene que ser tomada antes que el propietario comience una acción de desalojo en contra del inquilino. Un inquilino puede:

- Pedir al tribunal una orden que le proteja al inquilino de la persona culpable. Un ejemplo sería un mandato judicial en contra de abuso doméstico; o
- Reportar a la policía o al fiscal del condado lo que la persona culpable ha hecho para comenzar una acción criminal en contra de la persona culpable; o
- Escribir una carta a la persona culpable, diciéndole que no regrese, y si él o ella regresa, se le pueden presentar cargos de entrar sin autorización. El inquilino tiene que enviar una copia de la carta a la policía que tiene jurisdicción donde se localiza la unidad de renta. También, si el inquilino anteriormente ha enviado una carta similar a la policía, y la persona culpable regresó de todos modos, pero el inquilino no cumplió con la presentación de los cargos de entrar sin autorización, reportar a la persona culpable a la policía, u obtener una orden de protección, el inquilino no puede solamente mandar otra carta. En vez de esto, el inquilino tiene que obtener del tribunal una orden de protección o reportar la persona culpable a la policía para comenzar una acción criminal.

Este aviso dado a los inquilinos tiene que incluir los pasos que puede tomar un inquilino para excluir a la persona culpable y mantener el acuerdo de renta.

El inquilino no sólo tiene que tomar una de las acciones descritas, pero también tiene que proveerle pruebas por escrito al propietario antes que el propietario presente una acción en el tribunal para desalojar al inquilino.

Si el inquilino toma la acción requerida y le provee pruebas por escrito al propietario antes de que se presente una acción de desalojo, el propietario no puede usar la sección de “peligro grave e inminente” para desalojar al inquilino. Sin embargo, el inquilino tendrá que actuar muy rápido para hacer todo esto dentro de tres días después de ser notificado con el aviso y antes que el propietario presente una acción de desalojo en el tribunal.

2. Aviso de que el Desalojo ha Comenzado

AVISO ORIGINAL (AVISO DE ENTRADA Y DETENCIÓN FORZADA): Después del período del Aviso de Desalojo de tres días, del Aviso de la Falta del Pago de la Renta de tres días, o del Aviso de Terminación y Aviso de Desalojo de tres días, el propietario tiene que ir al Secretario de los Tribunales quien dictará un Aviso de Entrada y Detención Forzada. Este aviso probablemente se le entregará al inquilino a través del Alguacil (Sheriff) o puede ser enviado por correo, e incluirá la razón del desalojo, la fecha programada de la audiencia, y la firma del propietario o del abogado del propietario. La audiencia se supone que tiene que ocurrir dentro de siete (7) días a partir de que el juez dicte la orden que programe la audiencia. El inquilino deberá recibir un aviso sobre la audiencia por lo menos de tres (3) días antes, aunque signifique que la audiencia tiene que ser llevada a cabo más de siete (7) días después de la fecha de la orden que programa la audiencia. (648.5) Si el propietario le manda al inquilino el papeleo por correo, el inquilino tiene tiempo adicional antes que la audiencia pueda tomar lugar. Se añaden cuatro días a la fecha en que se envió el papeleo por correo para que el inquilino tenga un aviso de tres días después de eso para tener un aviso apropiado de la audiencia.

Además de desalojar a un inquilino, el propietario puede demandar al inquilino por renta que no se ha pagado o por daños a la unidad de propiedad. El propietario puede presentar ambas demandas al mismo tiempo. Sin embargo, cada demanda tendrá su propio número de caso, y serán tratadas por separado. (631.4 (1); 631.5(S)). La demanda de desalojo (el “F.E.D”) tendrá una audiencia programada automáticamente. El inquilino debe asegurarse de revisar los documentos para encontrar la fecha y la hora de la audiencia de desalojo. Será el único aviso que el inquilino recibirá.

Si el propietario presenta una demanda por dinero, el inquilino deberá de asegurarse de llenar el formulario adjunto. Usualmente es llamado “Comparecencia y Respuesta”. Si el inquilino no lo llena y no lo entrega al Secretario de los Tribunales dentro de 20 días, el inquilino puede perder la demanda por incomparecencia. Es decir que un juicio puede ser expedido en contra del inquilino, sin que el inquilino tenga una oportunidad de defenderse en el tribunal. Si el inquilino llena y entrega el formulario de la Respuesta, una audiencia se programará. El Secretario de los Tribunales le avisará al inquilino de la fecha y la hora de la audiencia sobre daños monetarios.

Ejemplo: Aviso de Desalojo

Este es un ejemplo de un Aviso de Desalojo, no es un aviso ejemplar

Para: _____

Usted es debidamente avisado que, como propietario, ahora exijo que usted desocupe y se aleje de la posesión de las premisas en: _____
dentro de tres días de la fecha de servicio de este aviso ante usted.

La razón de este Aviso de Desalojo es _____

Propietario

3. Audiencias de Desalojo

El inquilino tiene que comparecer ante el tribunal en la fecha indicada en el Aviso de Entrada y Detención Forzada o el inquilino perderá automáticamente. Lo mismo aplica para el propietario. Después de escuchar ambas versiones de la historia, si el juez o el juez municipal decide a favor del propietario, una Orden de Expulsión será expedida, y el propietario recibirá una Orden Judicial de Expulsión (Writ of Removal).

Si el inquilino no se muda antes de la fecha y la hora indicada por el tribunal, la oficina del Alguacil (Sheriff) expulsará al inquilino y a sus bienes.

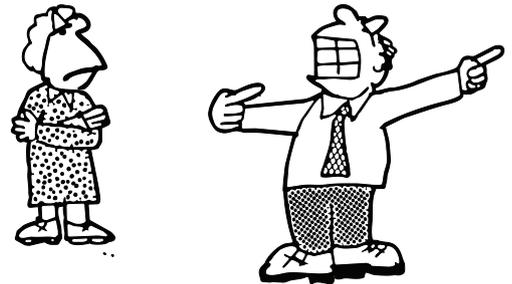
A menos que el tribunal ordene lo contrario, los inquilinos que pierden en la audiencia pueden ser desalojados de inmediato, quizás dentro de un día. Los inquilinos pueden pedirle al tribunal que ordene que se les permita quedarse por varios días después del juicio, mientras que se salgan dentro de tres (3) días. Sin embargo, los jueces no tienen que dar tiempo extra. Si los inquilinos pueden demostrarle al juez el por qué el tiempo extra hará una diferencia, por ejemplo que el inquilino puede mudarse a un departamento nuevo en 3 días, etc., el juez tal vez estará dispuesto(a) a conceder su petición de tiempo extra.

Si el inquilino gana, él o ella no será desalojado(a). Posiblemente, el propietario puede ser ordenado a pagarle al inquilino por cualquier cantidad que el tribunal piense que se le debe al inquilino.

Tribunal de Asuntos Menores: Las audiencias de desalojos usualmente se llevan a cabo en los Tribunales de Asuntos Menores. Si usted tiene preguntas sobre cómo funciona el Tribunal de Asuntos Menores, debe comunicarse con su Secretario de los Tribunales más cercano. Iowa Legal Aid tiene un folleto sobre el Tribunal de Asuntos Menores el cual usted puede obtener comunicándose con la oficina más cercana de Iowa Legal Aid, o la oficina central en Des Moines. (La dirección y el número de teléfono están en la última página de este folleto.) La información en el folleto de asuntos menores también se encuentra en el sitio de Internet de Iowa Legal Aid www.iowalegalaid.org debajo de los tópicos del Consumidor y del Tribunal de Asuntos Menores.

¿Qué Puede hacer un Inquilino que ha Recibido los Documentos para ser Desalojado?

Sólo porque un propietario presenta los documentos ante el tribunal para desalojar a un inquilino no quiere decir que el inquilino realmente será ordenado a mudarse. Hay muchas defensas en contra de un desalojo, y un inquilino que está siendo desalojado debe pensar si alguna defensa es adecuada para su situación. Si una o más de la lista de defensas que están a continuación son adecuadas, el inquilino debería asegurarse de mencionarlo durante la audiencia. La lista no incluye todas las defensas posibles, pero sí incluye algunas defensas muy útiles.



DEFENSAS CONTRA UN DESALOJO

1. Avisos Inapropiados: Los avisos por escrito descritos al principio de esta parte sobre desalojos tienen que ser dados apropiadamente, si no, el propietario perderá la audiencia de desalojo. Los avisos tienen que decir lo que la ley requiere que ellos digan, tienen que ser entregados en el orden correcto, y tienen que ser programados apropiadamente. Recuerde que tienen que pasar 3 días después de que un inquilino reciba un Aviso de la Falta del Pago de la Renta o un Aviso de Desalojo antes de una Acción de Entrada y Detención Forzada pueda ser presentada ante el tribunal. Adicionalmente, el Aviso de Desalojo no puede ser entregado al inquilino hasta después que la violación que causó que el propietario desalojara haya ocurrido en realidad (lo mismo aplica para el Aviso de la Falta del Pago de la Renta). También recuerde que la audiencia de desalojo no puede tomar lugar menos de 3 días desde que el inquilino reciba el Aviso de Entrada Forzada y Detención. Si el propietario manda el papeleo por correo, el inquilino recibe tiempo adicional para completar una acción o para hacer algo. Se añaden cuatro días a la fecha en que se envió el papeleo por correo para que el inquilino tenga tiempo adicional para completar una acción o para que se termine la renta.

¿Cuándo se terminan los 3 días? Hay una ley en Iowa que explica como contar días. (Sección 4.1, Código de Iowa, párrafo 34) El día cuando algo es notificado no “cuenta” hacia el total. Así que, si el propietario le da al inquilino un aviso de la falta del pago de la renta el lunes, los tres días deberían ser martes, miércoles y jueves. Si el inquilino pagó para el final del día jueves, el inquilino podría quedarse. Pero ¿Qué tal si el propietario le da al inquilino el aviso el jueves? Los siguientes tres días serían viernes, sábado y domingo. Probablemente no habrá nadie en la oficina de renta para recibir la renta el domingo. El Código de Iowa establece que si el último día cae en domingo, el tiempo será extendido para incluir todo el siguiente lunes.

2. Treinta (30) días de posesión pacífica: Si un inquilino continúa viviendo en la propiedad de renta, con el conocimiento del propietario, por 30 días después de que ocurrió la razón por el desalojo, el propietario no puede usar una acción de entrada y detención forzada para desalojar al inquilino por esa razón. Digamos que, por ejemplo, que el inquilino quebranta el acuerdo de renta de alguna manera seria, y recibe un aviso de incumplimiento de siete días. Sin embargo, el propietario espera dos meses para presentar una demanda para desalojar al inquilino, y el inquilino no ha hecho nada más para quebrantar el acuerdo de renta mientras tanto. En ese caso, el propietario no puede usar ese problema como la base para los procedimientos usuales de desalojo. (La ley establece que dar un aviso de desalojo no termina los 30 días. Solo el presentar una demanda lo hace.)

3. Cumplimiento Substancial: Esta frase se refiere a una situación donde un acuerdo fue quebrado, pero solo en manera sin importancia. La persona quien violó el acuerdo de esta manera está en “cumplimiento substancial” con el acuerdo, es decir que la persona ha cumplido con las partes más importantes del acuerdo. Si un inquilino puede demostrar que él o ella está en “cumplimiento substancial” con el acuerdo de renta, el propietario no debería ser permitido a usar los procedimientos de desalojo.

4. Reparaciones y Deducciones: Si el desalojo es por la falta del pago de la renta, el inquilino tiene una defensa si él o ella puede demostrar que toda la renta no fue pagada porque el inquilino apropiadamente usó el procedimiento de “reparaciones y deducciones” descrito en la parte de “Remedios para el Inquilino” en este folleto.

5. Violaciones del Propietario: Si el desalojo es por la falta del pago de la renta, el inquilino puede señalar que el propietario no ha cumplido con sus responsabilidades según la ley o según el acuerdo de renta (por ejemplo, la responsabilidad de hacer reparaciones, o la responsabilidad de no entrar a la propiedad de renta sin un aviso apropiado). En este caso, es mejor si el inquilino dio un aviso por escrito al propietario sobre el asunto o el problema.

El inquilino podría demostrar que el propietario le debe al inquilino por daños monetarios, debido a las violaciones de las responsabilidades del propietario. Si los costos de los daños son iguales o son mayores que la renta que el propietario reclama, el tribunal puede decidir que el inquilino no será desalojado.

Para estar seguro, un inquilino en esta situación debería llenar un formulario de Contrademanda (Counterclaim), señalando las violaciones del propietario, y presentándolo con el Secretario de los Tribunales antes de la fecha de la audiencia. Un inquilino que usa esta defensa debería estar preparado, si es posible, para pagar al tribunal la cantidad de la renta debida durante la demanda de desalojo, porque el tribunal podría ordenarle al inquilino que lo haga antes de que la decisión final sea tomada.

Muchas veces esta defensa puede estar disponible al inquilino, pero un inquilino debe usar esta defensa sólo si honestamente tiene una oportunidad razonable de ganar. Si un inquilino usa esta defensa en mala fe y pierde, el tribunal puede ordenarle al inquilino a pagar los honorarios razonables del abogado del propietario.

6. Exención del derecho del propietario de terminar el acuerdo de renta Si un desalojo se basa en una violación del inquilino del acuerdo de renta, pero el propietario ha permitido que la misma violación pase anteriormente, el propietario ha renunciado su derecho de terminar el acuerdo de renta por esa violación. Esto se discute más a fondo en la parte de este folleto sobre los “Remedios para el Propietario.”

7. Represalias: “Represalias” significa vengarse contra alguien por algo. Si un propietario está desalojando a un inquilino para vengarse por ciertas cosas que un inquilino hizo, pero tenía el derecho a hacer, el desalojo puede ser ilegal. Una represalia se explica más detalladamente en la parte de este folleto sobre “Acción Represalia.”

8. Éticamente insoportable: “Éticamente insoportable” simplemente significa muy injusto. Si un propietario está desalojando a un inquilino porque el inquilino violó alguna parte del acuerdo de renta, el inquilino puede tener una defensa demostrando que la parte que el inquilino violó fue tan injusta tanto como éticamente insoportable. Éticamente insoportable está explicado más bajo los “Acuerdos de Renta.”

9. Daño a propiedad sin ser la culpa del inquilino: Un inquilino que está siendo desalojado por algún daño que se ha hecho a la propiedad de renta puede defenderse a si mismo demostrando que el daño no fue su culpa. Por ejemplo, una parte de la casa o del departamento puede haberse deshecho a pesar de que el inquilino lo estaba usando en la manera en que estaba hecho para usarse. Podía haber estado viejo, o haber sido construido inapropiadamente en primer lugar; o el daño podía haberse hecho por un vándalo. Como se explica en la parte de “Mantenimiento” en este folleto, la responsabilidad de un inquilino es evitar dañar la propiedad de renta a propósito o negligentemente (sin cuidado), y tomar los pasos razonables para prevenir que otros la dañen. Si un inquilino no ha violado esta responsabilidad, un desalojo basado en daños a la propiedad no debe tener éxito.

10. La omisión del propietario de usar el Procedimiento de “Aviso de 7 Días” (vea la página 15): Si el desalojo está basado en el hecho de que el inquilino violó el acuerdo de renta de alguna manera importante, pero el propietario nunca usó el procedimiento de aviso descrito en la página 16 para darle al inquilino una oportunidad de arreglar el problema, entonces el inquilino puede argumentar que el desalojo debería ser descartado hasta que esos procedimientos sean usados por el propietario.

11. Mal uso de la Sección de Peligro Grave e Inminente. Como se describe anteriormente, un propietario puede tratar de sacar a un inquilino más rápido de lo usual diciendo que el inquilino, o alguien en la unidad de renta con el consentimiento del inquilino, ha creado un peligro grave e inminente a la salud y seguridad de otros inquilinos o al propietario (incluyendo a los empleados del propietario) u otras personas. Si el propietario le notifica al inquilino con un aviso de que el acuerdo de renta se terminará basado en la sección de “peligro grave e inminente”, el inquilino podría defenderse del desalojo diciendo:

- Las acciones no son suficientemente serias para caer bajo esta sección; o
- La persona culpable no tenía el consentimiento del inquilino de estar ahí cuando el problema ocurrió; o
- El inquilino tomó uno de los pasos descritos en la página 25 para evitar caer bajo esta sección; o
- El aviso no le explicó al inquilino sobre las maneras para evitar caer bajo esta sección; o
- Aun si el inquilino no podía terminar el tomar la acción y proveer pruebas por escrito al propietario antes de que la acción del tribunal hubiera empezado, el tribunal todavía debería tomar en cuenta los esfuerzos del inquilino. Si el inquilino estaba haciendo lo mejor que él o ella podía para cumplir y ha seguido adelante obteniendo una orden de protección, reportándolo a la policía o al alguacil (Sheriff) o escribiendo una carta a la persona culpable, el tribunal puede permitir que el inquilino se quede..

¿Qué Sucede si el Inquilino no Recibió los Avisos o los Documentos de Desalojo que el Propietario Dice que Fueron Enviados? (Sección 562.A.29A, Código de Iowa)

El inquilino debería de decirle al juez si el inquilino nunca recibió el aviso o si lo recibió demasiado tarde para hacer algo al respecto. El juez puede decidir que lo que pasó no fue justo para el inquilino. Si el inquilino no está al tanto de la audiencia de desalojo hasta que se terminó, el inquilino debería consultar con un abogado lo más pronto posible. Podría ser posible obtener una audiencia nueva.

RECUERDE: Estas defensas no son las únicas defensas. Puede valer la pena para un inquilino ir a la audiencia de desalojo y simplemente decir su parte de la historia. El juez o el magistrado puede escuchar ambas partes y decidir el caso según la ley y la justicia lo requieren.

¿Puede un Inquilino, Quien Pierde una Audiencia de Desalojo, Pedir que la Decisión sea Reconsiderada por un Juez Diferente?

Si. Es posible apelar una decisión de desalojo – es decir, obtener una opinión de un juez diferente. Un inquilino quien pierde una audiencia de desalojo, pero cree que la decisión fue incorrecta, puede pedir una apelación del juez en la audiencia, o puede hacer una petición por escrito al Secretario de los Tribunales dentro de 20 días de que se tomó la decisión. Ya que la decisión de desalojo puede resultar en que el inquilino sea prontamente removido de la propiedad por el alguacil (Sheriff), es mejor apelar lo más pronto posible. Pero aun después de apelar, si el inquilino quiere evitar de ser removido, un bono de fianza tiene que ser dado al Secretario de los Tribunales, a menos que el tribunal renuncia la fianza. Es decir, que el tribunal diga que no se necesita el bono de fianza.

Un bono de fianza es una cantidad de dinero que protegerá al propietario de ser dañado económicamente por dejar que el inquilino se quede en la propiedad durante la apelación. Así que la cantidad del bono de fianza podría ser equivalente a la renta que se sumaría durante la apelación. Ya que la apelación es para ser decidida prontamente por otro juez, el bono de fianza usualmente no debería de ser mucho. Pero el inquilino tal vez quiere procurar pedirle al juez quien ordenó el desalojo que establezca el bono de fianza lo suficientemente bajo para que el inquilino pueda pagarlo. Por ejemplo, el inquilino puede pedir que la renta simplemente sea pagada al Secretario de los Tribunales ya que se llegue el día que hay que pagarla. Eso debería protegerle al propietario. El inquilino necesita hacer una petición por escrito en la forma de un “afidávit” (una declaración jurada). Algunos condados requieren que los inquilinos usen una forma impresa del Secretario de los Tribunales. (Es el mismo formulario usado por personas pidiendo un abogado asignado por el tribunal, quienes necesitan demostrarle al juez que no pueden pagar por un abogado).

Si un inquilino no puede pagar el bono de fianza, ni obtenerlo exonerado, él o ella aún puede apelar, pero el alguacil (Sheriff) probablemente removerá al inquilino de la propiedad antes de que la apelación sea decidida. La decisión de apelación puede ser importante de cualquier manera, porque el pago de dinero al inquilino podría ser involucrado, o porque el inquilino podría querer ganar una apelación para que se pueda regresar a la propiedad de renta a vivir. (Sección 648.23)

LA DISCRIMINACIÓN

¿Qué es la Discriminación de Vivienda?

(Sección 216.8 y 8A, y 216.12, Código de Iowa) (Código de los Estados Unidos, Volumen 42, Secciones 3601 y las siguientes.)

Un propietario puede tomar en cuenta una variedad de cosas diferentes cuando escoja a los inquilinos o cuando decida como tratar a un inquilino en particular. Algunas de las cosas que un propietario toma en cuenta son legales y apropiadas, mientras que otras son ilegales, inapropiadas, y no pueden ser tomadas en cuenta. Si una consideración ilegal es parte de una decisión del propietario sobre un inquilino, esto es discriminación y el propietario es culpable de una práctica injusta o discriminatoria.

¿Qué Acción de un Propietario se Considera Ilegal?

Bajo la ley de Iowa, un propietario o un manager de departamento en el proceso de escoger a un inquilino, hacer publicidad para inquilinos, o escoger los términos del acuerdo de renta con un inquilino, no puede discriminar en contra de una persona en las bases de RAZA, COLOR, CREDO, SEXO, RELIGIÓN, ORIGEN NACIONAL, DISCAPACIDAD, o MINUSVALÍA (física o mental), ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD DE GÉNERO, o ESTATUS FAMILIAR (Si la persona es responsable de niños o está embarazada). Similarmente, un inquilino no puede ser discriminado en las bases de raza, color, credo, sexo, religión, origen nacional, discapacidad, orientación sexual, identidad de género, estatus familiar o edad de cualquiera de los invitados del inquilino. Personas con discapacidades pueden tener otros derechos. Vea la página 11. La ley federal también prohíbe la discriminación pero no incluye la discriminación basada en orientación sexual o en identidad de género.

¿A Cuáles Inquilinos se les Considera Incapacitados?

Generalmente, a los inquilinos con problemas físicos o mentales que los limitan de una manera importante estarían cubiertos. También incluye a personas que solían tener una discapacidad, o se piensa que tienen una. Por ejemplo, las personas portadoras del virus que causa el SIDA están protegidas, aun si no están enfermas del todo. La ley Federal de Vivienda Justa establece claramente, sin embargo, que las personas que están actualmente abusando drogas no están protegidas, y es probable que la ley de Iowa fuera interpretada de la misma manera.

¿Cómo Aplica la Ley a las Familias con Niños?

Las formas de discriminación en contra de familias con niños que pueden estar en contra de la ley incluyen:

- Pólizas de solo adultos
- Acciones para desaminar a familias con niños a no rentar o comprar
- Haciendo disponible o negando una unidad basada en la presencia de niños
- Límites en la edad y en el número de niños permitidos en una unidad
- Estableciendo rentas diferentes y depósitos de renta diferentes para familias con niños
- Restringiendo a familias con niños a solo algunos edificios o pisos

La ley cubre los siguientes tipos de vivienda:

- Unidades de Renta
- Edificios de Sola una Familia
- Condominios
- Parques de Casas Móviles (Mobile home park)
- Cooperativas de Departamentos

¿Puede un Propietario Decirle a un Inquilino Cuantas Personas Pueden Vivir en la Unidad?

Probablemente un propietario no puede establecer límites que sean aun más estrictos que el código local de vivienda. Por ejemplo, un propietario probablemente no puede establecer que sólo puede haber una persona por habitación. Un propietario podría establecer que no pueden vivir más personas en el departamento que las que el código de vivienda permite si el código de vivienda es razonable. Usualmente, los códigos de vivienda establecen una cierta cantidad de espacio en pies cuadrados por cada inquilino. Así que, si el código de vivienda de la ciudad permitiría seis personas en un departamento, el propietario puede estar en violación de las leyes de vivienda justa si limita el departamento a sólo cuatro personas. Si no existe un código local de vivienda, el propietario podría establecer límites razonables de cuantas personas pueden vivir en la unidad. Las pautas del HUD establecen dos personas por habitación de tamaño promedio.

Otros estándares federales y estatales de ocupación se pueden hacer cumplir. Tales estándares tienen que aplicar a todos y no pueden ser usados para discriminar contra cualquier grupo específico.

¿Hay Situaciones Donde las Leyes de Discriminación de Vivienda no Aplican?

Tanto la ley de Iowa de vivienda justa como la ley federal de vivienda justa tienen algunas excepciones. La ley de Iowa de discriminación de vivienda no aplica en las siguientes situaciones:

1. Vivienda proporcionada por una institución religiosa, a menos que la institución religiosa sea dueña u opere la vivienda con propósitos comerciales, o a menos que la religión restrinja la afiliación basada en la raza, color u origen nacional.
2. El propietario vive en un edificio en el cual dos unidades viven independientemente una de la otra, y el propietario vive en uno de esos dos departamentos. Lo mismo es verdad si hay cuatro unidades o menos, si el dueño de la propiedad vive en una, y califica para el crédito de impuestos “homestead” para ese edificio.
3. El propietario vive en una vivienda bajo un acuerdo de vivienda con tres o menos “roomers” (o compañeros de casa), todos en una casa individual.
4. Hay una excepción a la regla en contra de la discriminación en contra de familias con niños. Ciertas viviendas que apartan lugar para personas mayor de edad pueden discriminar en contra de familias con niños.

5. Si los inquilinos serían forzados a compartir un área de vivienda, un propietario puede restringir al inquilino a sólo hombres o a sólo mujeres.

Pero, aun si la ley de vivienda de Iowa no aplica a la situación, otros estatutos pueden. Por ejemplo, hay algunos estatutos de los días de la Guerra Civil que también prohíben la discriminación basada en raza, y que no tienen excepciones. (Vea, el Acto de Derechos Civiles de 1886, 42 U.S.C. 1982). También, aun si una propiedad de renta no está cubierta, el hacer propaganda al respecto puede aún estar cubierto por las leyes de vivienda justa. Así, la regla general es que la discriminación basada en las categorías enlistadas no es legal. Para más información sobre como las leyes de discriminación aplican a una situación en específico, vea a un abogado.

¿Qué Debería Hacer una Persona que ha Sido Discriminada Ilegalmente en el Área de Viviendas?

En general, una víctima de discriminación de vivienda puede hacer cualquier o todas las siguientes cosas. Tome en cuenta que la ley de Iowa y la ley federal son muy similares, pero es posible que algunas acciones puedan violar una y no la otra. La Comisión de Derechos Civiles de Iowa (Iowa Civil Rights Commission - ICRC) puede darle más información sobre lo que cubre cada ley.

Una víctima de discriminación puede presentar una queja con la Comisión de Derechos Civiles (ICRC). El tiempo límite para presentar una queja con el ICRC es 300 días de la fecha en que ocurrió la discriminación.

- Puede comunicarse con ICRC al número gratuito 1-800-457-4416, o
- localmente al (515) 281-4121. Su sitio de internet es www.state.ia.us/government/crc.
- Puede escribir a la Comisión de Derechos Civiles al:
Grimes State Office Building,
400 East 14th Street
Des Moines, IA 50319.

Una víctima de discriminación puede presentar una queja con el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development – HUD). El tiempo límite para presentar una queja con el HUD es un año de la fecha en que ocurrió la discriminación.

- Puede comunicarse con el HUD al número gratuito en la LÍNEA DE DISCRIMINACIÓN NACIONAL DEL HUD al 1-800-669-9777, o al TYY 1-800-927-9275.
- Puede presentar una queja por internet en la página www.hud.gov dando click bajo la sección “File a Fair Housing Discrimination Complaint.”
- El domicilio del HUD es:
U.S. Department of Housing and Urban Development
Region VII Office of Fair Housing, Gateway Tower II
400 State Avenue
Kansas City, Kansas 66101-24063.

Una víctima de discriminación puede presentar una demanda sin ir ni con el ICRC ni con el HUD primero. Una demanda tiene que ser presentada dentro de dos años de la fecha en que ocurrió la discriminación.

Es posible hacer las tres cosas al mismo tiempo. En algún momento, el demandante tendrá que escoger a seguir adelante con la queja por medio de la agencia o ir al tribunal por la demanda. Un abogado puede explicarle el mejor remedio en una situación particular.

Ya que tiene un tiempo limitado para presentar una queja, es importante contactar a un abogado, a La Oficina de Vivienda Justa, a la Comisión de Derechos Civiles, o al Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (HUD) tan pronto como usted crea se le ha discriminado.

EL Acto Residencial del Propietario-Inquilino de Iowa AVISO SEGÚN EL USO DEL ACTO

IMPORTANTE: ¡lea esta página antes de leer cualquier de las leyes en las siguientes páginas!

El acto del propietario-inquilino de Iowa (y la ley de desalojo o la ley de “Aviso de Entrada y Detención Forzada”) se encuentra en el Código de Iowa. La información en las siguientes páginas fue obtenida del sitio de internet del Código de Iowa de la Legislatura de Iowa. Incluye los cambios hasta la Sesión del 2011. Esta parte del Código está proveído con el siguiente descargo de responsabilidad del sitio de internet de la Asamblea General Legislativa de Iowa:

Este Sitio de Internet de la Asamblea General de Iowa generalmente NO es la fuente de información legal oficial. A pesar de que la exactitud y del tiempo oportuno de la información proporcionada son excelentes, alguna información es provisional y toda la información es proporcionada sin ninguna garantía expresa o implícita. Si la información en este sitio puede afectar sus derechos legales, consulte publicaciones impresas oficiales de la ley o contacte la ayuda legal de su elección. Hay algunos puntos importantes de los cuales tiene que tomar en cuenta mientras lea y aplique ésta ley a su situación:

- 1. Cuando lea este folleto, ¡la ley puede haber cambiado!** El Acto del Propietario-Inquilino (o las leyes de desalojo) pueden cambiar de vez en cuando por la Asamblea Legislativa de Iowa. Las siguientes páginas exponen estas leyes como fueron obtenidas del Código de Iowa del 2008 en el sitio de internet de la Asamblea Legislativa del Código de Iowa. Recuerde que no debe suponer que, para cuando usted lea este folleto, cada parte de la ley sigue igual que cuando se escribió este folleto. Para averiguar si la ley ha cambiado, hable con un abogado o busque en los libros de derecho mismos. El Código de Iowa generalmente puede ser encontrado en su biblioteca local o en el tribunal. Cambios recientes en la ley se contienen en libros especiales los cuales son usualmente obtenidos con el Código mismo. Hable con un bibliotecario sobre cómo usar estos libros, pero cuando tenga alguna duda, vea a un abogado. En el Internet, puede obtener información actual del Código de Iowa en el sitio de internet de la Asamblea Legislativa de Iowa: <http://www.legis.state.ia.us/lowaLaw.html>
- 2. ¡El Acto del Propietario-Inquilino (y la ley de Aviso de Entrada y Detención Forzada) no contienen todas las leyes pertinentes!** Esto es cierto en varias maneras. Primero, el Acto del Propietario-Inquilino cubre muchas situaciones de renta, pero no todas (vea la página 2 de este folleto para averiguar cuáles situaciones no están cubiertas). Segundo, algunos problemas de propietario-inquilino se tratan en otras partes del Código de Iowa (partes que no están incluidas en este folleto). Tercero, aun el Código de Iowa entero no contiene todas las leyes de propietario-inquilino las cuales un juez podrá tomar en consideración cuando tome una decisión. Las decisiones de otros jueces en otros casos a veces son consideradas cuando se interpreta el Código de Iowa, o cuando se decide una cuestión donde el Código no contesta directamente una respuesta. Estas “leyes hechas por los jueces” se encuentran en otra serie de libros, y a veces es difícil encontrarlas y comprenderlas. Cuarto, a veces un tribunal decidirá un caso en base de la Constitución de Iowa o de los Estados Unidos. Los tribunales pueden cambiar el significado de las secciones del Código de Iowa, o pueden eliminarlas, en base a la constitución estatal o nacional.

Ya que el acto del propietario-inquilino y el aviso de entrada y detención forzado contienen todas las leyes que pueden aplicar a una dada situación, en casos importantes (donde hay mucho que perder) es mejor obtener la ayuda de un abogado.

Con los puntos arriba en mente, lea la ley en las siguientes páginas y familiarícese con ellas. El conocer la ley puede ayudarle a prevenir problemas, y puede ayudarle a proteger sus derechos si algún problema se presenta.

Si usted necesita un abogado pero no puede pagar por uno, Iowa Legal Aid tal vez pueda ayudarle. Comuníquese con Iowa Legal Aid al 800-532-1275 o visite la oficial de Iowa Legal Aid que sirve a su condado. Puede encontrar información visitando el sitio de internet de Iowa Legal Aid en www.iowalegalaid.org

Chapter 562a Uniform Residential Landlord and Tenant Law

Eviction or distress for rent during military service; termination of leases; § 29A.101

ARTICLE I

GENERAL PROVISIONS AND DEFINITIONS

PART 1

SHORT TITLE, CONSTRUCTION, APPLICATION, AND SUBJECT MATTER OF THE ACT

562A.1 Short title.

562A.2 Purposes — rules of construction.

562A.3 Supplementary principles of law applicable.

562A.4 Administration of remedies — enforcement.

PART 2

SCOPE AND JURISDICTION

562A.5 Exclusions from application of chapter.

PART 3

GENERAL DEFINITIONS AND PRINCIPLES OF INTERPRETATION — NOTICE

562A.6 General definitions.

562A.7 Unconscionability.

562A.8 Notice.

562A.8A Computation of time.

PART 4

GENERAL PROVISIONS

562A.9 Terms and conditions of rental agreement.

562A.10 Effect of unsigned or undelivered rental agreement.

562A.11 Prohibited provisions in rental agreements.

ARTICLE II

LANDLORD OBLIGATIONS

562A.12 Rental deposits.

562A.13 Disclosure.

562A.14 Landlord to supply possession of dwelling unit.

562A.15 Landlord to maintain fit premises.

562A.16 Limitation of liability.

ARTICLE III

TENANT OBLIGATIONS

562A.17 Tenant to maintain dwelling unit.

562A.18 Rules.

562A.19 Access.

562A.20 Tenant to use and occupy.

ARTICLE IV

REMEDIES PART 1

TENANT REMEDIES

562A.21 Noncompliance by the landlord — in general.

562A.22 Failure to deliver possession.

562A.23 Wrongful failure to supply heat, water, hot water or essential services.

562A.24 Landlord's noncompliance as defense to action for possession or rent.

562A.25 Fire or casualty damage.

562A.26 Tenant's remedies for landlord's unlawful ouster, exclusion, or diminution of service.

PART 2

LANDLORD REMEDIES

562A.27 Noncompliance with rental agreement — failure to pay rent — violation of federal regulation.

562A.27A Termination for creating a clear and present danger to others.

562A.28 Failure to maintain.

562A.29 Remedies for absence, nonuse and abandonment.

562A.29A Method of service of notice on tenant.

562A.30 Waiver of landlord's right to terminate.

562A.31 Landlord liens — distress for rent.

562A.32 Remedy after termination.

562A.33 Recovery of possession limited.

PART 3

PERIODIC TENANCY — HOLDOVER — ABUSE OF ACCESS

562A.34 Periodic tenancy — holdover remedies.

562A.35 Landlord and tenant remedies for abuse of access.

ARTICLE V

RETALIATORY ACTION

562A.36 Retaliatory conduct prohibited.

ARTICLE VI

EFFECTIVE DATE

562A.37 Applicability.

648.15 How title tried.

648.16 Priority of assignment.

648.17 Remedy not exclusive.

648.18 Possession — bar.

648.19 No joinder or counterclaim — exception.

648.20 Order for removal.

648.21 Repealed by 72 Acts, ch 1124, §282.

648.22 Judgment — execution — costs.

648.22A Executions involving mobile homes and manufactured homes.

648.22B Cases where mobile or manufactured home is the subject of a foreclosure action.

648.23 Restitution.

Chapter 648 Forcible Entry and Detainer

CHAPTER 648

FORCIBLE ENTRY AND DETAINER

648.1 Grounds.

648.1A Nonprofit transitional housing exempted.

648.2 By legal representatives.

648.3 Notice to quit.

648.4 Notice terminating tenancy.

648.5 Venue — service of original notice — hearing.

648.6 Notice to lienholders.

648.7 and 648.8 Repealed by 72 Acts, ch 1124, §282.

648.9 Change of venue.

648.10 Service by publication. Repealed by 2010 Acts, ch 1017, §10, 11.

648.11 through 648.14 Repealed by 72 Acts, ch 1124, §282.

CHAPTER 562A

UNIFORM RESIDENTIAL LANDLORD AND TENANT LAW

Eviction or distress for rent during military service; termination of leases; § 29A.101

ARTICLE I

GENERAL PROVISIONS AND DEFINITIONS

PART 1

SHORT TITLE, CONSTRUCTION, APPLICATION, AND SUBJECT MATTER OF THE ACT

562A.1 Short title.

562A.2 Purposes — rules of construction.

562A.3 Supplementary principles of law applicable.

562A.4 Administration of remedies — enforcement.

PART 2

562A.1 Short title.

This chapter shall be known and may be cited as the “Uniform Residential Landlord and Tenant Act”.

[C79, 81, §562A.1]

562A.2 Purposes — rules of construction.

1. This chapter shall be liberally construed and applied to promote its underlying purposes and policies.
2. Underlying purposes and policies of this chapter are:
 - a. To simplify, clarify, modernize and revise the law governing the rental of dwelling units and the rights and obligations of landlord and tenant; and
 - b. To encourage landlord and tenant to maintain and improve the quality of housing.
 - c. To insure that the right to the receipt of rent is inseparable from the duty to maintain the premises.

[C79, 81, §562A.2]

562A.3 Supplementary principles of law applicable.

Unless displaced by the provisions of this chapter, the principles of law and equity in this state, including the law relating to capacity to contract, mutuality of obligations, principal and agent, real property, public health, safety and fire prevention, estoppel, fraud, misrepresentation, duress, coercion, mistake, bankruptcy, or other validating or invalidating cause, shall supplement its provisions.

[C79, 81, §562A.3]

562A.4 Administration of remedies — enforcement.

1. The remedies provided by this chapter shall be administered so that the aggrieved party may recover appropriate damages. The aggrieved party has a duty to mitigate damages.

2. A right or obligation declared by this chapter is enforceable by action unless the provision declaring it specifies a different and limited effect.

[C79, 81, §562A.4]

PART 2

SCOPE AND JURISDICTION

562A.5 Exclusions from application of chapter.

Unless created to avoid the application of this chapter, the following arrangements are not governed by this chapter:

1. Residence at an institution, public or private, if incidental to detention or the provision of medical, geriatric, educational, counseling, religious, or similar service.
2. Occupancy under a contract of sale of a dwelling unit or the property of which it is a part, if the occupant is the purchaser or a person who succeeds to the purchaser’s interest.
3. Occupancy by a member of a fraternal or social organization in the portion of a structure operated for the benefit of the organization.
4. Transient occupancy in a hotel, motel or other similar lodgings.
5. Occupancy by an employee of a landlord whose right to occupancy is conditional upon employment in and about the premises.
6. Occupancy by an owner of a condominium unit or a holder of a proprietary lease in a cooperative.
7. Occupancy under a rental agreement covering premises used by the occupant primarily for agricultural purposes.
8. Occupancy in housing owned by a nonprofit organization whose purpose is to provide transitional housing for persons released from drug or alcohol treatment facilities and in housing for homeless persons.

[C79, 81, §562A.5]

95 Acts, ch 125, §2

562A.6 General definitions.

Subject to additional definitions contained in subsequent articles of this chapter which apply to specific articles or its parts, and unless the context otherwise requires, in this chapter:

1. “Building and housing codes” include a law, ordinance, or governmental regulation concerning fitness for habitation, or the construction, maintenance, operation, occupancy, use, or appearance of a premises or dwelling unit.
2. “Business” includes a corporation, government, governmental subdivision or agency, business trust, estate, trust, partnership or association, two or more

persons having a joint or common interest, and any other legal or commercial entity.

3. “Dwelling unit” means a structure or the part of a structure that is used as a home, residence, or sleeping place.

4. “Good faith” means honesty in fact in the conduct of the transaction concerned.

5. “Landlord” means the owner, lessor, or sublessor of the dwelling unit or the building of which it is a part, and it also means a manager of the premises who fails to disclose as required by section 562A.13.

6. “Owner” means one or more persons, jointly or severally, in whom is vested:

- a. All or part of the legal title to property; or
- b. All or part of the beneficial ownership and a right to present use and enjoyment of the premises, and the term includes a mortgagee in possession.

7. “Premises” means a dwelling unit and the structure of which it is a part and facilities and appurtenances of it and grounds, areas and facilities held out for the use of tenants generally or whose use is promised to the tenant.

8. “Reasonable attorney fees” means fees determined by the time reasonably expended by the attorney and not by the amount of the recovery on behalf of the tenant or landlord.

9. “Rent” means a payment to be made to the landlord under the rental agreement.

10. “Rental agreement” means an agreement written or oral, and a valid rule, adopted under section 562A.18, embodying the terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises.

11. “Rental deposit” means a deposit of money to secure performance of a residential rental agreement, other than a deposit which is exclusively in advance payment of rent.

12. “Roomer” means a person occupying a dwelling unit that lacks a major bathroom or kitchen facility, in a structure where one or more major facilities are used in common by occupants of the dwelling unit and other dwelling units. Major facility in the case of a bathroom means toilet, or either a bath or shower, and in the case of a kitchen means refrigerator, stove or sink.

13. “Single family residence” means a structure maintained and used as a single dwelling unit. Notwithstanding that a dwelling unit shares one or more walls with another dwelling unit, it is a single family residence if it has direct access to a street or thoroughfare and shares neither heating facilities, hot water equipment, nor any other essential facility or service with another dwelling unit.

14. “Tenant” means a person entitled under a rental agreement to occupy a dwelling unit to the exclusion of another.

15. “Transitional housing” means temporary or nonpermanent housing.

[C79, 81, §562A.6]

95 Acts, ch 125, §3

562A.7 Unconscionability.

1. If the court, as a matter of law, finds that:

- a. A rental agreement or any provision of it was unconscionable when made, the court may refuse to enforce the agreement, enforce the remainder of the agreement without the unconscionable provision, or limit the application of an unconscionable provision to avoid an unconscionable result.
- b. A settlement in which a party waives or agrees to forego a claim or right under this chapter or under a rental agreement was unconscionable at the time it was made, the court may refuse to enforce the settlement, enforce the remainder of the settlement without the unconscionable provision, or limit the application of an unconscionable provision to avoid any unconscionable result.

2. If unconscionability is put into issue by a party or by the court upon its own motion the parties shall be afforded a reasonable opportunity to present evidence as to the setting, purpose, and effect of the rental agreement or settlement to aid the court in making the determination.

[C79, 81, §562A.7]

562A.8 Notice.

1. Notices required under this chapter, except those notices identified in section 562A.29A, shall be served as follows:

a. A landlord shall serve notice on a tenant by one or more of the following methods:

- (1) Hand delivery to the tenant.
- (2) Delivery evidenced by an acknowledgment of delivery that is signed and dated by a resident of the dwelling unit who is at least eighteen years of age. Delivery under this subparagraph shall be deemed to provide notice to all tenants of the dwelling unit.
- (3) Personal service pursuant to rule of civil procedure 1.305, Iowa court rules, for the personal service of original notice.
- (4) Mailing by both regular mail and certified mail, as defined in section 618.15, to the address of the dwelling unit or to an address provided by the tenant for mailing.
- (5) Posting on the primary entrance door of the dwelling unit. A notice posted according to this

subparagraph shall be posted within the applicable time period for serving notice and shall include the date the notice was posted.

(6) A method of providing notice that results in the notice actually being received by the tenant.

b. A tenant shall serve notice on a landlord by one or more of the following methods:

(1) Hand delivery to the landlord or the landlord's agent designated under section 562A.13.

(2) Delivery evidenced by an acknowledgment of delivery that is signed and dated by the landlord or the landlord's agent designated under section 562A.13.

(3) Personal service pursuant to rule of civil procedure 1.305, Iowa court rules, for the personal service of original notice.

(4) Delivery to an employee or agent of the landlord at the landlord's business office.

(5) Mailing by both regular mail and certified mail, as defined in section 618.15, to the address of the landlord's business office or to an address designated by the landlord for mailing.

(6) A method of providing notice that results in the notice actually being received by the landlord.

2. Notice served by mail under this section is deemed completed four days after the notice is deposited in the mail and postmarked for delivery, whether or not the recipient signs a receipt for the notice.

[C79, 81, §562A.8]

96 Acts, ch 1203, §1, 2; 99 Acts, ch 155, §5, 14; 2010 Acts, ch 1017, §1, 11

Section stricken and rewritten

562A.8A Computation of time.

The calculation of all time periods required under this chapter shall be made in accordance with section 4.1, subsection 34.

99 Acts, ch 155, §6, 14

PART 4

GENERAL PROVISIONS

562A.9 Terms and conditions of rental agreement.

1. The landlord and tenant may include in a rental agreement, terms and conditions not prohibited by this chapter or other rule of law including rent, term of the agreement, and other provisions governing the rights and obligations of the parties.

2. In absence of agreement, the tenant shall pay as rent the fair rental value for the use and occupancy of the dwelling unit.

3. Rent shall be payable without demand or notice at the time and place agreed upon by the parties. Unless otherwise agreed, rent is payable at the dwelling unit

and periodic rent is payable at the beginning of any term of one month or less and otherwise in equal monthly installments at the beginning of each month. Unless otherwise agreed, rent shall be uniformly apportionable from day-to-day.

4. Unless the rental agreement fixes a definite term, the tenancy shall be week-to-week in case of a roomer who pays weekly rent, and in all other cases month-to-month.

[C79, 81, §562A.9]

562A.10 Effect of unsigned or undelivered rental agreement.

1. If a landlord does not sign and deliver a written rental agreement signed and delivered to the landlord by the tenant, acceptance of rent without reservation by the landlord gives the rental agreement the same effect as if it had been signed and delivered by the landlord.

2. If a tenant does not sign and deliver a written rental agreement signed and delivered to the tenant by the landlord, acceptance of possession without reservation gives the rental agreement the same effect as if it had been signed and delivered by the tenant.

3. If a rental agreement given effect by the operation of this section provides for a term longer than one year, it is effective only for one year.

[C79, 81, §562A.10]

562A.11 Prohibited provisions in rental agreements.

1. A rental agreement shall not provide that the tenant or landlord:

- a. Agrees to waive or to forego rights or remedies under this chapter provided that this restriction shall not apply to rental agreements covering single family residences on land assessed as agricultural land and located in an unincorporated area;
- b. Authorizes a person to confess judgment on a claim arising out of the rental agreement;
- c. Agrees to pay the other party's attorney fees; or
- d. Agrees to the exculpation or limitation of any liability of the other party arising under law or to indemnify the other party for that liability or the costs connected therewith.

2. A provision prohibited by subsection 1 included in a rental agreement is unenforceable. If a landlord willfully uses a rental agreement containing provisions known by the landlord to be prohibited, a tenant may recover actual damages sustained by the tenant and not more than three months' periodic rent and reasonable attorney fees.

[C79, 81, §562A.11]

ARTICLE II

LANDLORD OBLIGATIONS

562A.12 Rental deposits.

1. A landlord shall not demand or receive as a security deposit an amount or value in excess of two months' rent.
2. All rental deposits shall be held by the landlord for the tenant, who is a party to the agreement, in a bank or savings and loan association or credit union which is insured by an agency of the federal government. Rental deposits shall not be commingled with the personal funds of the landlord. Notwithstanding the provisions of chapter 543B, all rental deposits may be held in a trust account, which may be a common trust account and which may be an interest-bearing account. Any interest earned on a rental deposit during the first five years of a tenancy shall be the property of the landlord.
3. A landlord shall, within thirty days from the date of termination of the tenancy and receipt of the tenant's mailing address or delivery instructions, return the rental deposit to the tenant or furnish to the tenant a written statement showing the specific reason for withholding of the rental deposit or any portion thereof. If the rental deposit or any portion of the rental deposit is withheld for the restoration of the dwelling unit, the statement shall specify the nature of the damages. The landlord may withhold from the rental deposit only such amounts as are reasonably necessary for the following reasons:
 - a. To remedy a tenant's default in the payment of rent or of other funds due to the landlord pursuant to the rental agreement.
 - b. To restore the dwelling unit to its condition at the commencement of the tenancy, ordinary wear and tear excepted.
 - c. To recover expenses incurred in acquiring possession of the premises from a tenant who does not act in good faith in failing to surrender and vacate the premises upon noncompliance with the rental agreement and notification of such noncompliance pursuant to this chapter.

In an action concerning the rental deposit, the burden of proving, by a preponderance of the evidence, the reason for withholding all or any portion of the rental deposit shall be on the landlord.

4. A landlord who fails to provide a written statement within thirty days of termination of the tenancy and receipt of the tenant's mailing address or delivery instructions shall forfeit all rights to withhold any portion of the rental deposit. If no mailing address or instructions are provided to the landlord within one year from the termination of the tenancy the rental deposit shall revert to the landlord and the tenant will be deemed to have forfeited all rights to the rental deposit.

5. Upon termination of a landlord's interest in the dwelling unit, the landlord or an agent of the landlord shall, within a reasonable time, transfer the rental deposit, or any remainder after any lawful deductions to the landlord's successor in interest and notify the tenant of the transfer and of the transferee's name and address or return the deposit, or any remainder after any lawful deductions to the tenant.

Upon the termination of the landlord's interest in the dwelling unit and compliance with the provisions of this subsection, the landlord shall be relieved of any further liability with respect to the rental deposit.

6. Upon termination of the landlord's interest in the dwelling unit, the landlord's successor in interest shall have all the rights and obligations of the landlord with respect to the rental deposits, except that if the tenant does not object to the stated amount within twenty days after written notice to the tenant of the amount of rental deposit being transferred or assumed, the obligations of the landlord's successor to return the deposit shall be limited to the amount contained in the notice. The notice shall contain a stamped envelope addressed to the landlord's successor.
7. The bad faith retention of a deposit by a landlord, or any portion of the rental deposit, in violation of this section shall subject the landlord to punitive damages not to exceed two hundred dollars in addition to actual damages.

8. The court may, in any action on a rental agreement, award reasonable attorney fees to the prevailing party. [C75, 77, §562.9 – 562.14; C79, 81, §562A.12]

93 Acts, ch 154, §13; 2010 Acts, ch 1017, §2, 11
Subsection 6 amended

562A.13 Disclosure.

1. The landlord or a person authorized to enter into a rental agreement on behalf of the landlord shall disclose to the tenant in writing at or before the commencement of the tenancy the name and address of:
 - a. The person authorized to manage the premises.
 - b. An owner of the premises or a person authorized to act for and on behalf of the owner for the purpose of service of process and for the purpose of receiving and receipting for notices and demands.
2. The information required to be furnished by this section shall be kept current and this section extends to and is enforceable against a successor landlord, owner, or manager.
3. A person who fails to comply with subsection 1 becomes an agent of each person who is a landlord for the purpose of:
 - a. Service of process and receiving and receipting for notices and demands.

b. Performing the obligations of the landlord under this chapter and under the rental agreement and expending or making available for that purpose all rent collected from the premises.

4. The landlord or any person authorized to enter into a rental agreement on the landlord's behalf shall fully explain utility rates, charges and services to the prospective tenant before the rental agreement is signed unless paid by the tenant directly to the utility company.

5. Each tenant shall be notified, in writing, of any rent increase at least thirty days before the effective date. Such effective date shall not be sooner than the expiration date of original rental agreement or any renewal or extension thereof.

6. The landlord or a person authorized to enter into a rental agreement on behalf of the landlord shall disclose to each tenant in writing before the commencement of the tenancy if the property is listed in the comprehensive environmental response compensation and liability information system maintained by the federal environmental protection agency.

[C79, 81, §562A.13]

2004 Acts, ch 1071, §1

562A.14 Landlord to supply possession of dwelling unit.

At the commencement of the term, the landlord shall deliver possession of the premises to the tenant in compliance with the rental agreement and section 562A.15. The landlord may bring an action for possession against a person wrongfully in possession and may recover the damages provided in section 562A.34, subsection 4.

[C79, 81, §562A.14]

562A.15 Landlord to maintain fit premises.

1. The landlord shall:

- a. Comply with the requirements of applicable building and housing codes materially affecting health and safety.
- b. Make all repairs and do whatever is necessary to put and keep the premises in a fit and habitable condition.
- c. Keep all common areas of the premises in a clean and safe condition. The landlord shall not be liable for any injury caused by any objects or materials which belong to or which have been placed by a tenant in the common areas of the premises used by the tenant.
- d. Maintain in good and safe working order and condition all electrical, plumbing, sanitary, heating, ventilating, air-conditioning, and other facilities and appliances, including elevators, supplied or required to be supplied by the landlord.

e. Provide and maintain appropriate receptacles and conveniences, accessible to all tenants, for the central collection and removal of ashes, garbage, rubbish, and other waste incidental to the occupancy of the dwelling unit and arrange for their removal.

f. Supply running water and reasonable amounts of hot water at all times and reasonable heat, except where the building that includes the dwelling unit is not required by law to be equipped for that purpose, or the dwelling unit is so constructed that heat or hot water is generated by an installation within the exclusive control of the tenant and supplied by a direct public utility connection.

If the duty imposed by paragraph "a" of this subsection is greater than a duty imposed by another paragraph of this subsection, the landlord's duty shall be determined by reference to paragraph "a" of this subsection.

2. The landlord and tenant of a single family residence may agree in writing that the tenant perform the landlord's duties specified in paragraphs "e" and "f" of subsection 1 and also specified repairs, maintenance tasks, alterations, and remodeling, but only if the transaction is entered into in good faith.

3. The landlord and tenant of a dwelling unit other than a single family residence may agree that the tenant is to perform specified repairs, maintenance tasks, alterations, or remodeling only:

- a. If the agreement of the parties is entered into in good faith and is set forth in a separate writing signed by the parties and supported by adequate consideration;
- b. If the agreement does not diminish or affect the obligation of the landlord to other tenants in the premises.

4. The landlord shall not treat performance of the separate agreement described in subsection 3 as a condition to an obligation or performance of a rental agreement.

[C79, 81, §562A.15]

562A.16 Limitation of liability.

1. Unless otherwise agreed, a landlord, who conveys premises that include a dwelling unit subject to a rental agreement in a good faith sale to a bona fide purchaser, is relieved of liability under the rental agreement and this chapter as to events occurring subsequent to written notice to the tenant of the conveyance.

2. A manager of premises that includes a dwelling unit is relieved of liability under the rental agreement and this chapter as to events occurring after written notice to the tenant of the termination of the person's management.

[C79, 81, §562A.16]

ARTICLE III

TENANT OBLIGATIONS

562A.17 Tenant to maintain dwelling unit.

The tenant shall:

1. Comply with all obligations primarily imposed upon tenants by applicable provisions of building and housing codes materially affecting health and safety.
2. Keep that part of the premises that the tenant occupies and uses as clean and safe as the condition of the premises permit.
3. Dispose from the tenant's dwelling unit all ashes, rubbish, garbage, and other waste in a clean and safe manner.
4. Keep all plumbing fixtures in the dwelling unit or used by the tenant as clean as their condition permits.
5. Use in a reasonable manner all electrical, plumbing, sanitary, heating, ventilating, air-conditioning and other facilities and appliances including elevators in the premises.
6. Not deliberately or negligently destroy, deface, damage, impair or remove a part of the premises or knowingly permit a person to do so.
7. Act in a manner that will not disturb a neighbor's peaceful enjoyment of the premises.

[C79, 81, §562A.17]

562A.18 Rules.

A landlord, from time to time, may adopt rules, however described, concerning the tenant's use and occupancy of the premises. A rule is enforceable against the tenant only if it is written and if:

1. Its purpose is to promote the convenience, safety, or welfare of the tenants in the premises, preserve the landlord's property from abusive use, or make a fair distribution of services and facilities held out for the tenants generally.
2. It is reasonably related to the purpose for which it is adopted.
3. It applies to all tenants in the premises in a fair manner.
4. It is sufficiently explicit in its prohibition, direction, or limitation of the tenant's conduct to fairly inform the tenant of what the tenant must or must not do to comply.
5. It is not for the purpose of evading the obligations of the landlord.
6. The tenant has notice of it at the time the tenant enters into the rental agreement.

A rule adopted after the tenant enters into the rental agreement is enforceable against the tenant if reasonable notice of its adoption is given to the tenant

and it does not work a substantial modification of the rental agreement.

[C79, 81, §562A.18]

562A.19 Access.

1. The tenant shall not unreasonably withhold consent to the landlord to enter into the dwelling unit in order to inspect the premises, make necessary or agreed repairs, decorations, alterations, or improvements, supply necessary or agreed services, or exhibit the dwelling unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers, or contractors.
2. The landlord may enter the dwelling unit without consent of the tenant in case of emergency.
3. The landlord shall not abuse the right of access or use it to harass the tenant. Except in case of emergency or if it is impracticable to do so, the landlord shall give the tenant at least twenty-four hours' notice of the landlord's intent to enter and enter only at reasonable times.
4. The landlord does not have another right of access except by court order, and as permitted by sections 562A.28 and 562A.29, or if the tenant has abandoned or surrendered the premises.

[C79, 81, §562A.19]

562A.20 Tenant to use and occupy.

Unless otherwise agreed, the tenant shall occupy the dwelling unit only as a dwelling unit and uses incidental thereto. The rental agreement may require that the tenant notify the landlord of an anticipated extended absence from the premises not later than the first day of the extended absence.

[C79, 81, §562A.20]

ARTICLE IV

REMEDIES

PART 1

TENANT REMEDIES

562A.21 Noncompliance by the landlord — in general.

1. Except as provided in this chapter, if there is a material noncompliance by the landlord with the rental agreement or a noncompliance with section 562A.15 materially affecting health and safety, the tenant may elect to commence an action under this section and shall deliver a written notice to the landlord specifying the acts and omissions constituting the breach and that the rental agreement will terminate upon a date not less than seven days after receipt of the notice if the breach is not remedied in seven days, and the rental agreement shall terminate and the tenant shall surrender as provided in the notice subject to the following:
 - a. If the breach is remediable by repairs or the payment of damages or otherwise, and if the

landlord adequately remedies the breach prior to the date specified in the notice, the rental agreement shall not terminate.

- b. If substantially the same act or omission which constituted a prior noncompliance of which notice was given recurs within six months, the tenant may terminate the rental agreement upon at least seven days' written notice specifying the breach and the date of termination of the rental agreement unless the landlord has exercised due diligence and effort to remedy the breach which gave rise to the noncompliance.
 - c. The tenant may not terminate for a condition caused by the deliberate or negligent act or omission of the tenant, a member of the tenant's family, or other person on the premises with the tenant's consent.
2. Except as provided in this chapter, the tenant may recover damages and obtain injunctive relief for any noncompliance by the landlord with the rental agreement or section 562A.15 unless the landlord demonstrates affirmatively that the landlord has exercised due diligence and effort to remedy any noncompliance, and that any failure by the landlord to remedy any noncompliance was due to circumstances reasonably beyond the control of the landlord. If the landlord's noncompliance is willful the tenant may recover reasonable attorney fees.
 3. The remedy provided in subsection 2 is in addition to any right of the tenant arising under subsection 1.
 4. If the rental agreement is terminated, the landlord shall return all prepaid rent and security recoverable by the tenant under section 562A.12.

[C79, 81, §562A.21]

95 Acts, ch 125, §4, 5

562A.22 Failure to deliver possession.

1. If the landlord fails to deliver possession of the dwelling unit to the tenant as provided in section 562A.14, rent abates until possession is delivered and the tenant shall:
 - a. Upon at least five days' written notice to the landlord, terminate the rental agreement and upon termination the landlord shall return all prepaid rent and security; or
 - b. Demand performance of the rental agreement by the landlord and, if the tenant elects, maintain an action for possession of the dwelling unit against the landlord or a person wrongfully in possession and recover the damages sustained by the tenant.
2. If a landlord's failure to deliver possession is willful and not in good faith, a tenant may recover from the landlord the actual damages sustained by the tenant and reasonable attorney fees.

[C79, 81, §562A.22]

562A.23 Wrongful failure to supply heat, water, hot water or essential services.

1. If contrary to the rental agreement or section 562A.15 the landlord deliberately or negligently fails to supply running water, hot water, or heat, or essential services, the tenant may give written notice to the landlord specifying the breach and may:
 - a. Procure reasonable amounts of hot water, running water, heat and essential services during the period of the landlord's noncompliance and deduct their actual and reasonable cost from the rent;
 - b. Recover damages based upon the diminution in the fair rental value of the dwelling unit; or
 - c. Recover any rent already paid for the period of the landlord's noncompliance which shall be reimbursed on a pro rata basis.
2. If the tenant proceeds under this section, the tenant may not proceed under section 562A.21 as to that breach.
3. The rights under this section do not arise until the tenant has given notice to the landlord or if the condition was caused by the deliberate or negligent act or omission of the tenant, a member of the tenant's family, or other person on the premises with the consent of the tenant.

[C79, 81, §562A.23]

562A.24 Landlord's noncompliance as defense to action for possession or rent.

1. In an action for possession based upon nonpayment of the rent or in an action for rent where the tenant is in possession, the tenant may counterclaim for an amount which the tenant may recover under the rental agreement or this chapter. In that event the court from time to time may order the tenant to pay into court all or part of the rent accrued and thereafter accruing, and shall determine the amount due to each party. The party to whom a net amount is owed shall be paid first from the money paid into court, and the balance by the other party. If rent does not remain due after application of this section, judgment shall be entered for the tenant in the action for possession. If the defense or counterclaim by the tenant is without merit and is not raised in good faith the landlord may recover reasonable attorney fees.
2. In an action for rent where the tenant is not in possession, the tenant may counterclaim as provided in subsection 1, but the tenant is not required to pay any rent into court.

[C79, 81, §562A.24]

562A.25 Fire or casualty damage.

1. If the dwelling unit or premises are damaged or destroyed by fire or casualty to an extent that enjoyment of the dwelling unit is substantially impaired, the tenant may:

- a. Immediately vacate the premises and notify the landlord in writing within fourteen days of the tenant's intention to terminate the rental agreement, in which case the rental agreement terminates as of the date of vacating; or
- b. If continued occupancy is lawful, vacate a part of the dwelling unit rendered unusable by the fire or casualty, in which case the tenant's liability for rent is reduced in proportion to the diminution in the fair rental value of the dwelling unit.

2. If the rental agreement is terminated, the landlord shall return all prepaid rent and security recoverable under section 562A.12. Accounting for rent in the event of termination or apportionment is to occur as of the date of the casualty.

[C79, 81, §562A.25]

562A.26 Tenant's remedies for landlord's unlawful ouster, exclusion, or diminution of service.

If the landlord unlawfully removes or excludes the tenant from the premises or willfully diminishes services to the tenant by interrupting or causing the interruption of electric, gas, water or other essential service to the tenant, the tenant may recover possession or terminate the rental agreement and, in either case, recover the actual damages sustained by the tenant and reasonable attorney fees. If the rental agreement is terminated, the landlord shall return all prepaid rent and security.

[C79, 81, §562A.26]

PART 2

LANDLORD REMEDIES

562A.27 Noncompliance with rental agreement — failure to pay rent — violation of federal regulation.

1. Except as provided in this chapter, if there is a material noncompliance by the tenant with the rental agreement or a noncompliance with section 562A.17 materially affecting health and safety, the landlord may deliver a written notice to the tenant specifying the acts and omissions constituting the breach and that the rental agreement will terminate upon a date not less than seven days after receipt of the notice if the breach is not remedied in seven days, and the rental agreement shall terminate as provided in the notice subject to the provisions of this section. If the breach is remediable by repairs or the payment of damages or otherwise and the tenant adequately remedies the breach prior to the date specified in the notice, the rental agreement shall not terminate. If substantially the same act or omission which constituted a prior noncompliance of which notice was given recurs within six months, the landlord may terminate the rental agreement upon at least seven days' written notice specifying the breach and the date of termination of the rental agreement.

2. If rent is unpaid when due and the tenant fails to pay rent within three days after written notice by the landlord of nonpayment and the landlord's intention to terminate the rental agreement if the rent is not paid within that period of time, the landlord may terminate the rental agreement.

3. Except as provided in this chapter, the landlord may recover damages and obtain injunctive relief for noncompliance by the tenant with the rental agreement or section 562A.17 unless the tenant demonstrates affirmatively that the tenant has exercised due diligence and effort to remedy any noncompliance, and that the tenant's failure to remedy any noncompliance was due to circumstances beyond the tenant's control. If the tenant's noncompliance is willful, the landlord may recover reasonable attorney fees.

4. In any action by a landlord for possession based upon nonpayment of rent, proof by the tenant of the following shall be a defense to any action or claim for possession by the landlord, and the amounts expended by the claimant in correcting the deficiencies shall be deducted from the amount claimed by the landlord as unpaid rent:

- a. That the landlord failed to comply either with the rental agreement or with section 562A.15; and
- b. That the tenant notified the landlord at least seven days prior to the due date of the tenant's rent payment of the tenant's intention to correct the condition constituting the breach referred to in paragraph "a" at the landlord's expense; and
- c. That the reasonable cost of correcting the condition constituting the breach is equal to or less than one month's periodic rent; and
- d. That the tenant in good faith caused the condition constituting the breach to be corrected prior to receipt of written notice of the landlord's intention to terminate the rental agreement for nonpayment of rent.

5. Notwithstanding any other provisions of this chapter, a municipal housing agency established pursuant to chapter 403A may issue a thirty-day notice of lease termination for a violation of a rental agreement by the tenant when the violation is a violation of a federal regulation governing the tenant's eligibility for or continued participation in a public housing program. The municipal housing agency shall not be required to provide the tenant with a right or opportunity to remedy the violation or to give any notice that the tenant has such a right or opportunity when the notice cites the federal regulation as authority.

[C79, 81, §562A.27]

95 Acts, ch 125, §6, 7; 2003 Acts, ch 154, §2

562A.27A Termination for creating a clear and present danger to others.

1. Notwithstanding section 562A.27 or 648.3, if a tenant has created or maintained a threat constituting a clear and present danger to the health or safety of other tenants, the landlord, the landlord's employee or agent, or other persons on or within one thousand feet of the landlord's property, the landlord, after the service of a single three days' written notice of termination and notice to quit stating the specific activity causing the clear and present danger, and setting forth the language of subsection 3 which includes certain exemption provisions available to the tenant, may file suit against the tenant for recovery of possession of the premises pursuant to chapter 648, except as otherwise provided in subsection 3. The petition shall state the incident or incidents giving rise to the notice of termination and notice to quit. The tenant shall be given the opportunity to contest the termination in the court proceedings by notice thereof at least three days prior to the hearing.

2. A clear and present danger to the health or safety of other tenants, the landlord, the landlord's employees or agents, or other persons on or within one thousand feet of the landlord's property includes, but is not limited to, any of the following activities of the tenant or of any person on the premises with the consent of the tenant:

- a. Physical assault or the threat of physical assault.
- b. Illegal use of a firearm or other weapon, the threat to use a firearm or other weapon illegally, or possession of an illegal firearm.
- c. Possession of a controlled substance unless the controlled substance was obtained directly from or pursuant to a valid prescription or order by a licensed medical practitioner while acting in the course of the practitioner's professional practice. This paragraph applies to any other person on the premises with the consent of the tenant, but only if the tenant knew of the possession by the other person of a controlled substance.

3. This section shall not apply to a tenant if the activities causing the clear and present danger, as defined in subsection 2, are conducted by a person on the premises other than the tenant and the tenant takes at least one of the following measures against the person conducting the activities:

- a. The tenant seeks a protective order, restraining order, order to vacate the homestead, or other similar relief pursuant to chapter 236, 598, 664A, or 915, or any other applicable provision which would apply to the person conducting the activities causing the clear and present danger.
- b. The tenant reports the activities causing the clear and present danger to a law enforcement agency or the county attorney in an effort to initiate a criminal action against the person conducting the activities.
- c. The tenant writes a letter to the person conducting the activities causing the clear and present danger,

telling the person not to return to the premises and that a return to the premises may result in a trespass or other action against the person, and the tenant sends a copy of the letter to a law enforcement agency whose jurisdiction includes the premises. If the tenant has previously written a letter to the person as provided in this paragraph, without taking an action specified in paragraph "a" or "b" or filing a trespass or other action, and the person to whom the letter was sent conducts further activities causing a clear and present danger, the tenant must take one of the actions specified in paragraph "a" or "b" to be exempt from proceedings pursuant to subsection 1.

However, in order to fall within the exemptions provided within this subsection, the tenant must provide written proof to the landlord, prior to the commencement of a suit against the tenant, that the tenant has taken one of the measures specified in paragraphs "a" through "c".

92 Acts, ch 1211, §1; 95 Acts, ch 125, §8, 9; 98 Acts, ch 1090, §71, 84; 2004 Acts, ch 1016, §1; 2006 Acts, ch 1101, §2

562A.28 Failure to maintain.

If there is noncompliance by the tenant with section 562A.17, materially affecting health and safety, that can be remedied by repair or replacement of a damaged item or cleaning, and the tenant fails to comply as promptly as conditions require in case of emergency or within seven days after written notice by the landlord specifying the breach and requesting that the tenant remedy it within that period of time, the landlord may enter the dwelling unit and cause the work to be done in a competent manner and submit an itemized bill for the actual and reasonable cost or the fair and reasonable value of it as rent on the next date when periodic rent is due, or if the rental agreement has terminated, for immediate payment.

[C79, 81, §562A.28]

85 Acts, ch 67, §50; 95 Acts, ch 125, §10

562A.29 Remedies for absence, nonuse and abandonment.

1. If the rental agreement requires the tenant to give notice to the landlord of an anticipated extended absence as provided in section 562A.20, and the tenant willfully fails to do so, the landlord may recover actual damages from the tenant.
2. During an absence of the tenant in excess of fourteen days, the landlord may enter the dwelling unit at times reasonably necessary.
3. If the tenant abandons the dwelling unit, the landlord shall make reasonable efforts to rent it at a fair rental. If the landlord rents the dwelling unit for a term beginning prior to the expiration of the rental agreement, it is deemed to be terminated as of the

date the new tenancy begins. The rental agreement is deemed to be terminated by the landlord as of the date the landlord has notice of the abandonment, if the landlord fails to use reasonable efforts to rent the dwelling unit at a fair rental or if the landlord accepts the abandonment as a surrender. If the tenancy is from month-to-month, or week-to-week, the term of the rental agreement for this purpose shall be deemed to be a month or a week, as the case may be.

[C79, 81, §562A.29]

562A.29A Method of service of notice on tenant.

1. A written notice of termination required under section 562A.27, subsection 1, 2, or 5, a notice of termination and notice to quit under section 562A.27A, or a notice to quit required by section 648.3, shall be served upon the tenant by one or more of the following methods:

- a. Delivery evidenced by an acknowledgment of delivery that is signed and dated by a resident of the dwelling unit who is at least eighteen years of age. Delivery under this paragraph shall be deemed to provide notice to all tenants of the dwelling unit.
- b. Personal service pursuant to rule of civil procedure 1.305, Iowa court rules, for the personal service of original notice.
- c. Posting on the primary entrance door of the dwelling unit and mailing by both regular mail and certified mail, as defined in section 618.15, to the address of the dwelling unit or to the tenant's last known address, if different from the address of the dwelling unit. A notice posted according to this paragraph shall be posted within the applicable time period for serving notice and shall include the date the notice was posted.

2. Notice served by mail under this section is deemed completed four days after the notice is deposited in the mail and postmarked for delivery, whether or not the recipient signs a receipt for the notice.

92 Acts, ch 1211, §2; 96 Acts, ch 1203, §3; 99 Acts, ch 155, §7, 14; 2010 Acts, ch 1017, §3, 11; 2010 Acts, ch 1193, §63, 80

Section stricken and rewritten

562A.30 Waiver of landlord's right to terminate.

Acceptance of performance by the tenant that varies from the terms of the rental agreement or rules subsequently adopted by the landlord constitutes a waiver of the landlord's right to terminate the rental agreement for that breach, unless otherwise agreed after the breach has occurred.

[C79, 81, §562A.30]

562A.31 Landlord liens — distress for rent.

1. A lien on behalf of the landlord on the tenant's household goods is not enforceable unless perfected before January 1, 1979.

2. Distraint for rent is abolished.

[C79, 81, §562A.31]

562A.32 Remedy after termination.

If the rental agreement is terminated, the landlord may have a claim for possession and for rent and a separate claim for actual damages for breach of the rental agreement and reasonable attorney fees as provided in section 562A.27.

[C79, 81, §562A.32]

562A.33 Recovery of possession limited.

A landlord may not recover or take possession of the dwelling unit by action or otherwise, including willful diminution of services to the tenant by interrupting or causing the interruption of electric, gas, water or other essential service to the tenant, except in case of abandonment, surrender, or as permitted in this chapter.

[C79, 81, §562A.33]

PART 3

PERIODIC TENANCY — HOLDOVER — ABUSE OF ACCESS

562A.34 Periodic tenancy — holdover remedies.

1. The landlord or the tenant may terminate a week-to-week tenancy by a written notice given to the other at least ten days prior to the termination date specified in the notice.
2. The landlord or the tenant may terminate a month-to-month tenancy by a written notice given to the other at least thirty days prior to the periodic rental date specified in the notice.
3. The landlord or the tenant may terminate a tenancy having a term longer than month-to-month by a written notice given to the other at least thirty days prior to the end of the first or subsequent term of the tenancy specified in the notice.

4. If the tenant remains in possession without the landlord's consent after expiration of the term of the rental agreement or its termination, the landlord may bring an action for possession and if the tenant's holdover is willful and not in good faith the landlord, in addition, may recover the actual damages sustained by the landlord and reasonable attorney fees. If the landlord consents to the tenant's continued occupancy, section 562A.9, subsection 4 applies.

[C79, 81, §562A.34]

2006 Acts, ch 1037, §1

562A.35 Landlord and tenant remedies for abuse of access.

1. If the tenant refuses to allow lawful access, the landlord may obtain injunctive relief to compel access, or terminate the rental agreement. In either case, the landlord may recover actual damages and reasonable attorney fees.

2. If the landlord makes an unlawful entry or a lawful entry in an unreasonable manner or makes repeated demands for entry otherwise lawful but which have the effect of unreasonably harassing the tenant, the tenant may obtain injunctive relief to prevent the recurrence of the conduct, or terminate the rental agreement. In either case, the tenant may recover actual damages not less than an amount equal to one month's rent and reasonable attorney fees.

[C79, 81, §562A.35]

ARTICLE V

RETALIATORY ACTION

562A.36 Retaliatory conduct prohibited.

1. Except as provided in this section, a landlord may not retaliate by increasing rent or decreasing services or by bringing or threatening to bring an action for possession after:

- a. The tenant has complained to a governmental agency charged with responsibility for enforcement of a building or housing code of a violation applicable to the premises materially affecting health and safety;
- b. The tenant has complained to the landlord of a violation under section 562A.15; or
- c. The tenant has organized or become a member of a tenants' union or similar organization.

2. If the landlord acts in violation of subsection 1 of this section, the tenant may recover from the landlord the actual damages sustained by the tenant and reasonable attorney fees, and has a defense in action against the landlord for possession. In an action by or against the tenant, evidence of a good faith complaint within one year prior to the alleged act of retaliation creates a presumption that the landlord's conduct was in retaliation. The presumption does not arise if the tenant made the complaint after notice of a proposed rent increase or diminution of services. Evidence by the landlord that legitimate costs and charges of owning, maintaining or operating a dwelling unit have increased shall be a defense against the presumption of retaliation when a rent increase is commensurate with the increase in costs and charges. "Presumption" means that the trier of fact must find the existence of the fact presumed unless and until evidence is introduced which would support a finding of its nonexistence.

3. Notwithstanding subsections 1 and 2 of this section, a landlord may bring an action for possession if:

- a. The violation of the applicable building or housing code was caused primarily by lack of reasonable care by the tenant or other person in the tenant's household or upon the premises with the tenant's consent;
- b. The tenant is in default in rent; or

c. Compliance with the applicable building or housing code requires alteration, remodeling, or demolition which would effectively deprive the tenant of use of the dwelling unit. The maintenance of the action does not release the landlord from liability under section 562A.21, subsection 2.

[C79, 81, §562A.36]

ARTICLE VI

EFFECTIVE DATE

562A.37 Applicability.

This chapter shall apply to rental agreements entered into or extended or renewed after January 1, 1979.

[C79, 81, §562A.37]

CHAPTER 648

FORCIBLE ENTRY AND DETAINER

648.1 Grounds.

A summary remedy for forcible entry and detainer is allowable:

1. Where the defendant has by force, intimidation, fraud, or stealth entered upon the prior actual possession of another in real property, and detains the same.
2. Where the lessee holds over after the termination of the lease.
3. Where the lessee holds contrary to the terms of the lease.
4. Where the defendant continues in possession after a sale by foreclosure of a mortgage, or on execution, unless the defendant claims by a title paramount to the lien by virtue of which the sale was made, or by title derived from the purchaser at the sale; in either of which cases such title shall be clearly and concisely set forth in the defendant's pleading.
5. For the nonpayment of rent, when due.
6. When the defendant or defendants remain in possession after the issuance of a valid tax deed.

[C51, §2362, 2363; R60, §3952, 3953; C73, §3611, 3612; C97, §4208; C24, 27, 31, 35, 39, §12263; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.1] 2004 Acts, ch 1101, §87

648.1A Nonprofit transitional housing exempted.

This chapter shall not apply to occupancy in housing owned by a nonprofit organization whose purpose is to provide transitional housing for persons released from drug or alcohol treatment facilities or to provide housing for homeless persons. Absent an applicable provision in a lease, contract, or other agreement, a person who unlawfully remains on the premises of such housing may be subject to criminal trespass penalties pursuant to section 716.8.

2003 Acts, ch 154, §3

648.2 By legal representatives.

The legal representative of a person who, if alive, might have been plaintiff may bring this action after

the person's death.

[C51, §2364; R60, §3954; C73, §3613; C97, §4209; C24, 27, 31, 35, 39, §12264; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.2]

648.3 Notice to quit.

1. Before action can be brought under any ground specified in section 648.1, except subsection 1, three days' notice to quit must be given to the defendant in writing. However, a landlord who has given a tenant three days' notice to pay rent and has terminated the tenancy as provided in section 562A.27, subsection 2, or section 562B.25, subsection 2, if the tenant is renting the manufactured or mobile home or the land from the landlord, may commence the action without giving a three-day notice to quit.
2. A notice to quit required under subsection 1 shall be served on the defendant according to one or more of the following methods:
 - a. Delivery evidenced by an acknowledgment of delivery that is signed and dated by a resident of the premises who is at least eighteen years of age. Delivery under this paragraph shall be deemed to provide notice to the defendant.
 - b. Personal service pursuant to rule of civil procedure 1.305, Iowa court rules, for the personal service of original notice.
 - c. Posting on the primary entrance door of the premises and mailing by both regular mail and certified mail, as defined in section 618.15, to the address of the premises or to the defendant's last known address, if different from the address of the premises. A notice posted according to this paragraph shall be posted within the applicable time period for serving notice and shall include the date the notice was posted.
3. A notice to quit served by mail under this section is deemed completed four days after the notice is deposited in the mail and postmarked for delivery, whether or not the recipient signs a receipt for the notice.
[C51, §2365; R60, §3955; C73, §3614; C97, §4210; C24, 27, 31, 35, 39, §12265; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.3; 81 Acts, ch 183, §2] 84 Acts, ch 1054, §1; 2001 Acts, ch 153, §15; 2001 Acts, ch 176, §80; 2010 Acts, ch 1017, §8, 11
Owner, landlord and tenant provisions, chapters 562, 562A, 562B
Section amended

648.4 Notice terminating tenancy.

When the tenancy is at will and the action is based on the ground of the nonpayment of rent when due, no notice of the termination of the tenancy other than the three-day notice need be given before beginning the action.

[C24, 27, 31, 35, 39, §12266; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.4]

Farm tenancies, §562.5 – 562.8

See also §562.4, chapters 562A, 562B

648.5 Venue — service of original notice — hearing.

1. An action for forcible entry and detainer shall be brought in a county where all or part of the premises is located. Such an action shall be tried as an equitable action. Upon receipt of the petition, the court shall set a date, time, and place for hearing. The court shall set the date of hearing no later than eight days from the filing date, except that the court shall set a later hearing date no later than fifteen days from the date of filing if the plaintiff requests or consents to the later date of hearing.
2. Original notice shall be served upon a defendant by one or more of the following methods:
 - a. Delivery evidenced by an acknowledgment of service that is signed and dated by a resident of the premises who is at least eighteen years of age. Delivery under this paragraph shall be deemed to provide notice to all tenants or residents of the premises. Service of original notice under this paragraph is invalid if the acknowledgment of service is signed and dated less than three days prior to the hearing.
 - b. Personal service pursuant to rule of civil procedure 1.305, Iowa court rules, for the personal service of original notice. Service of original notice under this paragraph shall not occur less than three days prior to the hearing.
 - c. If service cannot be made following two attempts using a method specified under paragraph "a" or "b", by posting on the primary entrance door of the premises and mailing by both regular mail and certified mail, as defined in section 618.15, to the address of the premises or to the defendant's last known address, if different from the address of the premises. An original notice posted according to this paragraph shall be posted not less than three days prior to the hearing and shall include the date the original notice was posted. Service of original notice by mailing shall occur not less than three days prior to the hearing.
3. Service of original notice by mail is deemed completed four days after the notice is deposited in the mail and postmarked for delivery, whether or not the recipient signs a receipt for the original notice.
4. If service of original notice is made by posting and mailing under subsection 2, paragraph "c", the plaintiff shall, at or before the time of the hearing, file one or more affidavits describing the time and manner in which the notice was posted and mailed. The plaintiff shall attach copies of the documents that were mailed and posted to the affidavits.
5. A default judgment shall not be entered against a defendant if original notice has not been served on the

defendant as required in this section. If the original notice cannot be served within the time periods required in this section, the court may set a new hearing date and time.

6. At the hearing, except for actions commenced as a small claim action under chapter 631, the court shall determine whether a genuine issue of material fact exists in the action. If the court determines that a genuine issue of material fact exists, an evidentiary hearing on the petition shall be held and the court shall continue the hearing to a future date and issue all appropriate orders relating to discovery and trial preparation.

[C51, §2367; R60, §3957; C73, §3616; C97, §4211; C24, 27, 31, 35, 39, §12267; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.5]

86 Acts, ch 1130, §1; 95 Acts, ch 125, §14; 2004 Acts, ch 1101, §88; 2010 Acts, ch 1017, §9, 11
Section stricken and rewritten

648.6 Notice to lienholders.

In cases covered by chapter 562B, a plaintiff shall send a copy of the petition, prior to the date set for hearing, by regular, certified, or restricted certified mail to the county treasurer and to each lienholder whose name and address are of record in the office of the county treasurer of the county where the mobile home or manufactured home is located.

98 Acts, ch 1107, §31; 2003 Acts, ch 154, §4

648.7 and 648.8 Repealed by 72 Acts, ch 1124, § 282.

648.9 Change of venue.

In any such action a change of place of trial may be had as in other cases.

[C51, §2367; R60, §3957; C73, §3616; C97, §4212; C24, 27, 31, 35, 39, §12270; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.9]

648.10 Service by publication.

Repealed by 2010 Acts, ch 1017, §10, 11.

648.11 through 648.14 Repealed by 72 Acts, ch 1124, § 282.

648.15 How title tried.

When title is put in issue, the cause shall be tried by equitable proceedings.

[C97, §4216; C24, 27, 31, 35, 39, §12276; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.15]

648.16 Priority of assignment.

Such actions shall be accorded reasonable priority for assignment to assure their prompt disposition. No continuance shall be granted for the purpose of taking testimony in writing.

[C97, §4216; C24, 27, 31, 35, 39, §12277; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.16]

648.17 Remedy not exclusive.

Nothing contained in sections 648.15 and 648.16 shall prevent a party from suing for trespass or from testing the right of property in any other manner.

[C51, §2371; R60, §3961; C73, §3620; C97, §4216; C24, 27, 31, 35, 39, §12278; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.17]

648.18 Possession — bar.

Thirty days' peaceable possession with the knowledge of the plaintiff after the cause of action accrues is a bar to this proceeding.

[C51, §2372; R60, §3962; C73, §3621; C97, §4217; C24, 27, 31, 35, 39, §12279; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.18]

648.19 No joinder or counterclaim — exception.

1. An action under this chapter shall not be filed in connection with any other action, with the exception of a claim for rent or recovery as provided in section 555B.3, 562A.24, 562A.32, 562B.22, 562B.25, or 562B.27, nor shall it be made the subject of counterclaim.

2. When filed with an action for rent or recovery as provided in section 555B.3, 562A.24, 562A.32, 562B.22, 562B.25, or 562B.27, notice of hearing as provided in section 648.5 is sufficient.

3. An action under this chapter that is filed in connection with another action in accordance with this section shall be treated only as a joint filing of separate cases assigned separate case numbers, but with a single filing fee. The court shall not merge the causes of action. The court shall consider the jointly filed cases separately and shall consider each case according to the rules applicable to that type of case.

[C51, §2373; R60, §3963; C73, §3622; C97, §4218; C24, 27, 31, 35, 39, §12280; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.19]

86 Acts, ch 1130, §3; 88 Acts, ch 1138, §17; 93 Acts, ch 154, §22; 2000 Acts, ch 1210, §1

648.20 Order for removal.

The order for removal can be executed only in the daytime.

[C51, §2374; R60, §3964; C73, §3623; C97, §4219; C24, 27, 31, 35, 39, §12281; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.20]

648.21

Repealed by 72 Acts, ch 1124, § 282.

648.22 Judgment — execution — costs.

If the defendant is found guilty, judgment shall be entered that the defendant be removed from the premises, and that the plaintiff be put in possession of the premises, and an execution for the defendant's removal within three days from the judgment shall issue ac-

cordingly, to which shall be added a clause commanding the officer to collect the costs as in ordinary cases. [C51, §2370; R60, §3960; C73, §3619; C97, §4221; C24, 27, 31, 35, 39, §12283; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.22] 86 Acts, ch 1130, §4; 95 Acts, ch 125, §15

648.22A Executions involving mobile homes and manufactured homes.

1. In cases covered by chapter 562B, prior to the expiration of three days from the date the judgment is entered pursuant to section 648.22, the plaintiff or defendant may elect to leave a mobile home or manufactured home and its contents in the manufactured home community or mobile home park for up to sixty days after the date of the judgment provided all of the following occur:

- a. The plaintiff consents and the plaintiff has complied with the provisions of section 648.6.
- b. The party making the election files a written notice of such election with the court and sends a copy of the notice of election with a copy of the judgment to the sheriff, the other party at the other party's last known address, each record lienholder, and the county treasurer in the same manner as in section 648.6.
- c. All utilities to the mobile home or manufactured home are disconnected prior to expiration of three days from the filing of the election. Payment of any reasonable costs incurred in disconnecting utilities and protecting the home from damage is the responsibility of the defendant.

2. During the sixty-day period the defendant may have reasonable access to the home site to show the home to prospective purchasers, prepare the home for removal, remove any personal property, or remove the home, provided that the defendant gives the plaintiff at least twenty-four hours' notice prior to each exercise of the defendant's right of access. The plaintiff may also have reasonable access to the home site to disconnect utilities and to show the home to prospective purchasers sent by the defendant. The plaintiff shall not have the right to sell the home during the sixty-day period unless the defendant enters into a written agreement for the plaintiff to sell the home.

3. During the sixty-day period the defendant shall not occupy the home or be present on the premises between the hours of seven p.m. and seven a.m. A violation of this subsection shall be punishable as contempt.

4. If the plaintiff or defendant finds a purchaser of the home, who is a prospective tenant of the manufactured home community or mobile home park, the provisions of section 562B.19, subsection 3, paragraph "c", shall apply.

5. If, within the sixty-day period, the home is not sold to an approved purchaser or removed from the manufactured home community or mobile home park, the

plaintiff may sell or dispose of the home in accordance with the provisions of section 555B.9 without an order for disposal, or chapter 555C, and may do so free and clear of all liens, claims, or encumbrances of third parties except any tax lien, at which time all of the following shall occur:

- a. The proceeds from the sale shall first be applied to any judgments against the defendant obtained by the plaintiff, any unpaid rent or additional costs incurred by plaintiff, and reasonable attorney fees. Any remaining proceeds shall next be applied to any tax lien with the remainder to be held in accordance with section 555B.9, subsection 3, paragraph "c".
- b. Any money judgment against the defendant and in favor of the plaintiff relating to the previous tenancy shall be deemed satisfied, except those arising from independent torts.
- c. If plaintiff elects to retain the home pursuant to section 555B.9, the county treasurer, upon receipt of a fee equal to the fee specified in section 321.42 for replacement of certificates of title for motor vehicles, and upon receipt of an affidavit submitted by the plaintiff verifying that the home was not sold to an approved purchaser or removed within the time specified in this subsection, shall issue to the plaintiff a new title for the home.

6. A purchaser of the home shall be liable for any unpaid sums due the plaintiff, sheriff, or county treasurer. For the purposes of this section, "purchaser" includes a lienholder or other claimant acquiring title to the home in whole or in part by reason of a lien or other claim.

7. Nothing in this section shall prevent the defendant from removing the mobile home or manufactured home prior to the expiration of three days after entry of judgment, after which time a mobile home or manufactured home shall not be removed without the prior payment to the plaintiff of all sums owing at the time of entry of judgment, interest accrued on such sums as provided by law, and per diem rent for that portion of the sixty-day period which has expired prior to removal, and payment of any taxes due on the home which are not abated pursuant to subsection 5.

8. In any case where this section has become operative, section 648.18 does not apply.

9. This section does not preclude the exercise of a lienholder's rights under section 648.22B. 98 Acts, ch 1107, §32; 2001 Acts, ch 153, §16; 2003 Acts, ch 154, §5

648.22B Cases where mobile or manufactured home is the subject of a foreclosure action.

1. When a mobile or manufactured home located in a manufactured home community or mobile home park is the subject of an action by a lienholder to foreclose a lienhold interest, the plaintiff may advance all moneys due and owing to the landlord and enter into an agree-

ment with the court to pay to the landlord before delinquency all rent, reasonable upkeep, and other reasonable charges thereafter accruing on the home and space that it occupies, in which case any writ of execution on a judgment under this chapter will be stayed until the home is sold in place as provided by law or removed from the manufactured home community or mobile home park at the plaintiff's expense.

2. When the conditions of subsection 1 have been satisfied, the clerk of court shall so notify the sheriff of the county in which the mobile or manufactured home is located.

3. The landlord shall have standing to intervene in the foreclosure proceedings or to file a separate action to compel compliance with the lienholder's undertaking pursuant to subsection 1 and shall be entitled to recover costs and attorney fees incurred.

4. All expenditures made by a lienholder pursuant to subsection 1 shall be recoverable from the lien debtor in the foreclosure proceedings as protective disbursements whether or not provision is made for such recovery in the documentation of the subject lien.

5. In any case where this section has become operative, the provisions of section 648.18 shall not apply. 2000 Acts, ch 1210, §2; 2001 Acts, ch 153, §16

648.23 Restitution.

The court, on the trial of an appeal, may issue an execution for removal or restitution, as the case may require.

[C51, §2376; R60, §3966; C73, §3624; C97, §4222; C24, 27, 31, 35, 39, §12284; C46, 50, 54, 58, 62, 66, 71, 73, 75, 77, 79, 81, §648.23]



REVISED AND REPRINTED SEPTEMBER 2011

by
IOWA LEGAL AID

No part of this booklet may be reproduced without written permission of the publisher. Send requests for use of this material to the address given below.

For Additional Copies, Contact:

Iowa Legal Aid
1111 9th Street, Suite 230
Des Moines, Iowa 50314-2527
(515) 243-2151
1-800-532-1275

Visit Iowa Legal Aid on the Web at iowalegalaid.org

Interpreters Provided ● Se proporcionan interpretes ● Pružamo prevodioca ● 提供翻译 ● 提供翻譯 ● يوجد مترجمين

Previous editions © 1982, 1983, 1986, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1995, 1996, 1997, 1999, 2001, 2004, 2007 and 2009 by Iowa Legal Aid

©2011 Iowa Legal Aid

