



HOME, Inc.

# Manual Oficial

---

Edición 10 | 2022

HOME, Inc. fue fundada en 1967 como una corporación privada sin fines de lucro preocupada por mejorar la calidad y cantidad de viviendas para los consumidores de viviendas de bajos ingresos. HOME, Inc. Ofrece en Iowa una variedad de servicios que incluyen: educación y asesoramiento sobre derechos y responsabilidades de vivienda; información y referencias para servicios comunitarios y de vivienda; y oportunidades para familias de bajos ingresos para ser propietarios de viviendas, adquisición y rehabilitación de vivienda en Iowa central. HOME, Inc. es una agencia de asesoría de vivienda certificada por HUD.

Trabajamos con personas y familias en cualquier etapa en la que se encuentren en el trayecto de vivienda y creemos que cada persona debe tener un lugar al cual pueda llamar hogar.

HOME, Inc. es financiada a través de donaciones, subvenciones y subsidios públicos y privados. Si desea hacer una donación deducible de impuestos, hay un botón de donación en la página principal de nuestro sitio web: <https://www.homeincdsm.org/>

**NO SE PRETENDE QUE ESTE MANUAL SUSTITUYA ASESORÍA LEGAL.**

Es una guía general sobre los derechos y responsabilidades de propietarios o inquilinos. Comuníquese con HOME, Inc. al (515) 243-1277 para obtener más ayuda. Los servicios de asesoría son gratuitos y confidenciales.

## ÍNDICE

<b>PROPÓSITO DEL MANUAL.....</b>	<b>1</b>
Propósito del manual .....	1
Recursos Legales.....	1
<b>INQUILINOS -- ANTES DE RENTAR.....</b>	<b>2</b>
Presupuesto de Vivienda.....	2
Información de Viviendas en Renta.....	3
Certificación de Viviendas en Renta.....	3
Los Peligros de la Pintura a Base de Plomo...	4
Evite Fraudes de Rentas .....	4
Solicitudes para Rentar.....	4
Viendo la Vivienda en Renta.....	5
Contratos de Renta/Arrendamientos.....	7
Declaraciones - Información de Contacto ..	9
Depósitos.....	9
Si Cambia de Idea.....	10
Leyes de Discriminación Viviendas en Renta	11
Derechos y Responsabilidades.....	11
Reglas.....	15
Recargos por Pagos Tardíos.....	15
Renuncia.....	16
Seguro para Inquilinos.....	16
Código de Incendios y Accidentes.....	17
Venta de la Propiedad.....	17
Quejas de Ruidos.....	18
Protegiendo su vivienda contra el ruido.....	18
<b>INQUILINOS-- TERMINANDO UN ARRENDAMIENTO. 19</b>	
Aviso Adecuado de Terminación.....	19
Limpieza de la Vivienda.....	21
Regreso del Depósito de Renta.....	22
Abandono de la Vivienda.....	23
Desalojo por Represalia.....	23
No Utilizar los Procedimientos Correctos	
Para Desalojar un Inquilino.....	24
Organizaciones/Sindicatos de Inquilinos.....	24
<b>PROPIETARIOS-- ANTES DE RENTAR.....</b>	<b>25</b>
Certificados de Inspección .....	25
Pintura a Base de Plomo.....	25
Control de Plagas.....	25
Contratos de Renta/Arrendamientos.....	27
Solicitud de Renta Revisión de Antecedentes	30
Depósito de Renta .....	30
Uso y Desgaste Normal.....	31
Declaraciones.....	32

Discriminación en Vivienda.....	33
Derechos y Responsabilidades.....	33

**OTRAS CONSIDERACIONES ..... 36**

Reglas.....	36
Recargos por Pagos Tardíos.....	36
Renuncia.....	36
Vales para Renta.....	37
Daño por Incendio o Accidente.....	37
Venta de Propiedad Rentada.....	38
Avisos.....	38

**PROPIETARIOS -- TERMINANDO ARRENDAMIENTO 39**

Aviso Adecuado de Terminación .....	39
El Último Día .....	42
Abandono y Abandono de Propiedad Personal.....	42
Gravámenes Sobre Propiedad Personal.....	43

**DESALOJOS—Corte de Asuntos Menores..... 43**

Procedimiento Legal de Desalojo .....	43
Desalojo por Represalia.....	45
No Utilizar los Procedimientos Correctos Para Desalojar un Inquilino.....	45

**APENDICE DE EJEMPLOS DE AVISOS Y ENTREGAS.... 47**

Le sugerimos que se comunique con HOME, Inc. y hable con alguno nuestros asesores de vivienda certificados por HUD acerca de como usar los avisos y de sus requisitos de entrega.

**OFICINAS LOCALES DE INSPECCIONES DE RENTAS.....69**

## **DIRECTORIO DE RECURSOS TELEFÓNICOS**

### **Ayuda Financiera**

United Way 211..... 211  
Impact Community Action, DSM - 515-518-4770  
Asistencia General Condado de Polk - 515-286-2088  
Asistencia General Condado de Dallas —515-993-1731  
Asistencia General Condado de Story —515-663-2930  
Servicios Humanos WDM —515-222-3660  
Cross Outreach—515-279-9998  
Ayuda con Hipoteca Iowa - 877-622-4866

### **Servicios de Gas, Agua y Electricidad**

Mid-American Energy - (888) 427-5632  
Des Moines Water Works - (515) 283-8700

### **Ayuda Legal**

Iowa Legal Aid - 800-532-1503  
Iowa Legal Aid DSM—515-532-1275  
Línea Ayuda Legal para Adultos Mayores - 800-992-8161  
Clínica Legal de Drake - 515-271-3851

### **Estado de Iowa**

Procurador General - 515-281-5164  
Comisión de Derechos Civiles de Iowa - 800-457-4416  
HUD - 515-284-4512

### **Condado de Polk**

Departamento de Salud - 515-286-3798  
Policía de No Emergencias DSM —515-283-4811  
Alguacil División Civil—515-286-3800  
Alguacil Cumplimiento de la Ley—515-286-3306  
Corte de Asuntos Menores—515-875-5534  
Derechos Civiles DSM - 515-283-4284  
Recursos Comunitarios para Veteranos—515-699-5637

### **Servicios para Personas sin Hogar**

Homeless Outreach, Polk Co. - 515-248-1850  
Joppa—515-288-5699  
Albergues y Servicios para Iowa Central - 515-284-5719  
Para todo el estado—<https://iaboscoc.org/regions>

### **Otro**

Recursos Envejecimiento de Iowa Central - 515-255-1310  
Autobuses DART —515-283-8100  
Línea de Interpretación de Emergencia - 515-282-8269  
Iowa Compass Disability Resources - 800-779-2001

El propósito de este manual es ofrecer a los inquilinos y a los propietarios información básica sobre renta, contratos de arrendamiento, depósitos de renta, acciones de desalojo, leyes de vivienda estatales y locales, y un resumen de los derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios de casas en renta.

Esperamos que este manual ayude a los inquilinos y propietarios a prevenir y resolver problemas y disputas de viviendas en renta, y que contribuya a mejorar las condiciones de las viviendas en renta en el estado de Iowa.

**La información presentada en este manual se basa en la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales (capítulo 562A, del código de Iowa) que se puede encontrar en línea en:**

<https://www.legis.iowa.gov/docs/code/562A.pdf>

**Las leyes de renta de casas móviles se pueden encontrar en:**

<https://www.legis.iowa.gov/docs/code/562B.pdf>

[https://library.municode.com/ia/des\\_moinnes/codes/code\\_of\\_ordinances?nodeId=MUCO\\_CH60HOCO](https://library.municode.com/ia/des_moinnes/codes/code_of_ordinances?nodeId=MUCO_CH60HOCO)

## **NO SE PRETENDE QUE ESTE MANUAL SUSTITUYA ASESORÍA LEGAL**

**Este manual no contiene todas las leyes o códigos de viviendas de alquiler estatales y locales.**

**La información proporcionada en este manual es informativa y general.**

**Si necesita asesoría legal, estos son algunos recursos:**

Iowa Legal Aid

Asociación de Abogados de Iowa—Servicio Encuentre un Abogado

Clínica Legal de la Escuela de Derecho de la Universidad Drake

Proyecto de Abogados Voluntarios

Línea de Ayuda Legal Ancianos de Iowa—800-992-8161

## **INQUILINOS – ANTES DE RENTAR**

**Primero, establezca un presupuesto de vivienda.** Calcule cuáles son sus gastos mensuales. Esto debe incluir alimentos, gastos de manutención (gasolina, guardería, lavandería) y cualquier gasto a largo plazo que tenga, como préstamos y seguros. Luego, reste sus gastos de sus ingresos. Esta cifra debe ser la cantidad máxima que puede permitirse gastar en renta y servicios. El siguiente es un ejemplo de una hoja de cálculo de presupuesto. También hay muchas aplicaciones gratuitas en línea y para teléfonos que ayudan con presupuestos, finanzas y a mejorar SU puntuación de crédito.

### **EJEMPLO PRESUPUESTO DE VIVIENDA**

#### GASTOS MENSUALES

Comida	_____
Servicios (no incluidos en la renta)	_____
Artículos de uso doméstico	_____
Objetos de cuidado personal	_____
Ropa	_____
Guardería	_____
Lavandería	_____
Teléfono	_____
Recreación	_____
Transportación	_____
Gastos médicos/Seguro	_____
Ahorros de emergencia	_____
Deudas/Prestamos	_____
Misceláneos	_____
GASTOS TOTALES	_____
INGRESO MENSUAL	_____
	<i>menos</i>
GASTOS TOTALES	_____
	<i>igual</i>
PRESUPUESTO DE VIVIENDA	_____

**El siguiente paso es evaluar sus necesidades de vivienda.** Hágase preguntas de este tipo:

1. ¿Dónde quiero vivir?
2. ¿Cuánto puedo pagar?
3. ¿Quiero vivir en una casa o en un departamento?
4. ¿Qué tamaño de vivienda necesito?
5. ¿Qué necesito en la vivienda de alquiler o en el vecindario? (Lavandería, áreas de juegos o escuelas para niños, vivienda amueblada o sin amular, cerca de tiendas o transporte público, etc.)

Mientras busca viviendas en renta, recuerde considerar las necesidades y habilidades que determinó.

## Información de Viviendas en Renta

Al buscar una vivienda en renta, tómese el tiempo para ver varias unidades. La siguiente lista de recursos puede ayudarle a encontrar una vivienda adecuada; puede ser tan simple como hacer una búsqueda en internet de rentas en su área.

<https://iowahousingsearch.org>

<https://www.apartments.com>

<https://www.apartmentfinder.com>

<https://www.apartmentguide.com>

[https://www.zillow.com/homes/for\\_rent](https://www.zillow.com/homes/for_rent)

<https://www.affordablehousing.com/>

Agencia de Vivienda de la ciudad de Des Moines

Revista gratuita llamada “Apartment Guide” en supermercados

Amigos, familia y anuncios

**HOME, Inc. le aconseja que lea las revisiones que pueda encontrar sobre la propiedad.** Estas se pueden encontrar en YELP, Google, [www.apartmentratings.com](http://www.apartmentratings.com), etc. y muchos tienen reseñas en sus propios sitios.

## Certificación de Viviendas en Renta

Cuando haya encontrado una o más viviendas en renta que le interesen, comuníquese con la oficina local de cumplimiento del código de vivienda para asegurarse de que haya un certificado de renta vigente. Si se inspeccionó una vivienda en renta, esta agencia de la ciudad tendrá el registro de la inspección. Esta información le ayudará a determinar las condiciones de la unidad.

**HOME, Inc. insta a todos los inquilinos a alquilar únicamente viviendas que tengan su certificado de inspección vigente.**

Las ciudades de 15,000 habitantes o más están obligadas por ley estatal a promulgar y hacer cumplir un código de vivienda relacionado con la seguridad y las condiciones de las viviendas en renta. Comuníquese con el ayuntamiento de su comunidad para determinar si existe un código de vivienda y/o inspecciones de alquiler.



## **Los Peligro de la Pintura a Base de Plomo**

**Los niños se pueden envenenar por comer pintura a base de plomo.** Si usted tiene niños, debe averiguar si la vivienda en renta contiene pintura a base de plomo o no. Esto puede hacerlo preguntando específicamente sobre la pintura a base de plomo cuando llame para verificar el certificado de inspección. La ley federal también requiere que los propietarios comuniquen los peligros del plomo y los folletos aprobados por la EPA para la mayoría de las viviendas construidas antes de 1978.

## **Evite Fraudes de Rentas**

Siempre vea la propiedad en persona y conozca personalmente al propietario o agente.

Nunca transfiera dinero ni envíe dinero a un lugar fuera del área local.

Tenga cuidado con los anuncios que contienen numerosos errores ortográficos o gramaticales. Estos podrían ser colocados por estafadores fuera del país.

Tenga mucho cuidado con los INDICADORES DE FRAUDE (precio demasiado bajo, sin proceso de solicitud o evaluación, sin depósito requerido, quieren enviarle las llaves por correo o se niegan a hablar con usted por teléfono). Si es víctima de un fraude de renta, puede informarlo al centro de quejas de delitos del FBI en el internet o a la comisión federal de comercio.

## **Solicitudes para Rentar**

La mayoría de las propiedades en renta requieren una verificación de antecedentes para vivir allí. Esto conlleva un pago y su firma para autorizar la realización de la verificación de antecedentes. Muchas de estas son realizadas por una tercera empresa pagada por el propietario o compañía. Las verificaciones de antecedentes analizan los puntajes de crédito, antecedentes penales y desalojos anteriores. Esto puede incluir su identificación o licencia de conducir, número de seguro social, fecha de nacimiento e incluso certificados de nacimiento de los niños que vivirán con usted. Esto puede parecer intrusivo, pero solo se están asegurando de que esos niños sean realmente suyos o de que usted tenga la tutela legal.

**HOME, Inc. le aconseja que antes de pagar haga las siguientes preguntas:**

1. ¿Qué puntaje de crédito necesito para vivir ahí?
2. ¿Cuáles son los ingresos requeridos?
3. ¿Cuál es la política de desalojos anteriores?
4. ¿Cuál es la política de antecedentes criminales?

Si sabe que tiene alguno de estos problemas, es mejor preguntar antes de pagar, ya que estas cuotas no son reembolsables. HOME, Inc. tiene una lista de propietarios locales del área de Des Moines que pueden ser más indulgentes con algunas de estas barreras.

### **Primero Vea la Unidad**

**Vea la vivienda en persona antes de rentarla. Asegúrese de leer el contrato de arrendamiento para ver si los términos están acordes con usted y se ajustan a su estilo de vida.**

Muchas propiedades proporcionan hojas de entrada y salida para crear un registro por escrito de cualquier daño que pueda estar presente, asegúrese de mantener una copia.

**Al mudarse a la vivienda, tome fotografías y/o videos de toda la vivienda y guárdelos en un lugar seguro.** Esta información le ayudará a evitar un desacuerdo más adelante sobre el depósito de renta cuando usted deje la vivienda ya que tendrá evidencia escrita y fotográfica de la condición de la vivienda cuando entró y evitará que le cobren daños que usted no causó.

**Recuerde, usted, el inquilino, es responsable de la condición de la vivienda al momento de dejarla.**

### **Lista de Verificación al Mudarse a la Propiedad**

La siguiente lista se proporciona para ayudar a los inquilinos a seleccionar la vivienda de renta más adecuada.

#### **Cocina**

Fregadero (funcionando, con agua fría y caliente)  
Gabinetes o estantes (buen estado, libre de plagas)  
Estufa (limpia, conectada correctamente)  
Refrigerador (limpio, funcionando correctamente)  
Pisos (limpios y resistentes al agua)  
Lámpara de techo o de pared (funcionando)

#### **Baño**

Inodoro (funciona correctamente, no gotea)  
Fregadero (funcionando, con agua fría y caliente)

Puertas u otros medios para privacidad del baño (cierra, cerradura trabaja, en buen estado)  
Piso (limpio y resistente al agua)  
Ventana o ventilador (la ventana abre y/o el ventilador trabaja)  
Lámpara de techo o de pared (funcionando)

### **Servicios**

Calentador de agua  
Fontanería (buen estado, tuberías sin fugas)  
Calefacción (rejillas de ventilación adecuadas)  
Electricidad (al menos dos enchufes en cada habitación, buen estado)

### **Condición Estructural**

Ventanas (las cerraduras funcionan, no están agrietadas ni rotas)  
Mosquiteros (sin agujeros, a prueba de insectos)  
Contraventanas o “storm Windows” (no rotas ni agrietadas)  
Puertas (buen estado, puertas exteriores herméticas)  
Cerraduras de puertas (funcionando)  
Pasamanos (para más de cuatro escalones)  
Escaleras, exterior e interior (en buen estado)  
Paredes y techos (sin agujeros, yeso caído o pintura descascarada)

### **Mobiliario**

Persianas/cortinas (en buena condición)  
Alfombra (en buena condición, sin agujeros o peligros de tropiezo)

### **Otros**

Salidas (en viviendas múltiples de tres unidades o más, cada vivienda arriba del primer piso, debe tener acceso a dos salidas en ese piso)  
Espacios de almacenamiento (hay suficiente para sus necesidades)  
Basureros/contenedores (debe ser proporcionado por el propietario si hay más de dos unidades en el edificio)  
Libre de plagas  
Iluminación (lámparas adecuadas en cada habitación)  
Detector de humo (en la unidad)  
Extintor de incendios (en área común de varias unidades)

## **Determine el Tipo de Contrato de Arrendamiento Deseado**

**Un contrato de arrendamiento es un acuerdo realizado entre el propietario y el inquilino, legalmente obligatorio, que describe los términos, reglas y condiciones del arrendamiento. Asegúrese de obtener una copia de su contrato de arrendamiento, ya que es un documento legal que usted ha firmado.**

Los contratos de arrendamiento pueden ser acuerdos verbales o escritos. HOME, Inc. recomienda acuerdos por escrito. Los arrendamientos pueden tener diferentes períodos de tiempo, 1 año, 6 meses, y un arrendamiento de mes a mes suele ser más costoso. En un acuerdo verbal todos los términos y condiciones se hacen verbalmente. Por lo general, el plazo o la duración del arrendamiento es de mes a mes. Esto permite que el propietario y el inquilino tengan flexibilidad para rescindir el arrendamiento (la ley de Iowa requiere un aviso por escrito de 30 días)

**Aunque un acuerdo verbal es obligatorio legalmente, proporciona menos protección contra violaciones al acuerdo ya que no existe una verificación por escrito de que el acuerdo existió.** Ambas partes están sujetas a los derechos y responsabilidades de la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales ya sea que estas obligaciones se pongan por escrito o no. Ninguna de las partes puede ceder o renunciar a estos derechos.

Un acuerdo escrito estipula claramente los términos y las reglas. Sin embargo, es posible que un acuerdo por escrito no brinde la misma flexibilidad que un acuerdo verbal para terminar el contrato de arrendamiento, porque el inquilino generalmente está obligado a cumplir un acuerdo por escrito por un período de tiempo específico.

**Si el inquilino termina el arrendamiento sin permiso del propietario antes de que finalice el acuerdo escrito, es posible que se le haga responsable por el pago de la renta hasta que la vivienda se vuelva a rentar, o por una multa por incumplimiento del contrato.**

### **Términos**

Si el contrato de arrendamiento verbal o escrito no incluye estos temas, la ley hará que estos términos sean parte del contrato de arrendamiento:

1) Si la renta no se fija en el contrato de arrendamiento, la renta se fijara a "un precio de renta justo". 2) Si no se fija una fecha de pago en el contrato de arrendamiento, la renta será pagada al comienzo del plazo de renta, lo cual usualmente significa al principio del mes. 3) La renta se pagará en la oficina de la propiedad en renta a menos que se especifique de otra manera. 4) El periodo de renta será automáticamente mes a mes a menos que el inquilino sea un "roomer" que pague renta semanalmente, entonces será semana a semana. 5) La calefacción, las reparaciones y el mantenimiento son responsabilidad del propietario.

En una propiedad unifamiliar se le pueden asignar algunas responsabilidades al inquilino, siempre y cuando se pongan por escrito, tales como el cuidado del césped, la limpieza de la nieve y la limpieza de las cañerías.

### **Contratos de Arrendamiento No Firmados**

**La ley de Iowa también prevé que un contrato de arrendamiento puede volverse efectivo si una parte no firma un contrato de arrendamiento que ha sido firmado y entregado por la otra parte.** Si una de las partes paga o acepta renta sin haber firmado el acuerdo, esta acción tiene el mismo efecto que si las dos partes hayan firmado el acuerdo. Entonces, los términos y condiciones del acuerdo se vuelven obligatorios por la duración del contrato.

### **Clausulas Prohibidas en un Acuerdo**

Un contrato de arrendamiento no puede contener ninguna clausula en la cual el propietario o el inquilino:

1. Renuncien un derecho legal bajo la ley de Iowa de propietarios e inquilinos;
2. Acepten que en determinada circunstancia automáticamente se dictará sentencia en su contra.
3. Automáticamente acepten pagar los honorarios del abogado de la otra parte, a menos que sea autorizado por ley; o
4. Acuerden que la otra parte está exenta de responsabilidad derivada de la ley o que la responsabilidad será limitada; o que alguna de las partes indemnizará a la otra parte por responsabilidades o gastos relacionados con el cumplimiento de la ley.

Si un propietario incluye una clausula ilegal en el contrato

de arrendamiento, la corte puede otorgar al inquilino daños reales, honorarios razonables de abogados y hasta tres veces el monto de la renta mensual, aún si el propietario nunca intenta enforcing la cláusula ilegal.

### **Cosas Que No Quiere en su Contrato de Arrendamiento**

1. Una cláusula requiriendo que rente por un período específico de tiempo antes de que pueda recuperar el depósito de renta.
2. Una cláusula que permita al propietario terminar el contrato de arrendamiento en cualquier momento durante el contrato de arrendamiento.
3. Una cláusula que permita al nuevo propietario terminar el contrato en el momento en que la propiedad en renta sea vendida.

### **Declaraciones**

**La Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales (ley de vivienda de alquiler de Iowa) exige que el inquilino reciba el nombre y la dirección del propietario, administrador o agente de alquiler.** El inquilino también debe ser informado de los costos de los servicios públicos y los cargos a menos de que pague los servicios públicos directamente a la compañía de servicios públicos. El inquilino tiene derecho a recibir información actualizada cada vez que se produzcan cambios.

La ley federal también requiere a la mayoría de los propietarios de propiedades residenciales en renta construidas antes de 1978 divulguen toda la información sobre cualquier pintura a base de plomo conocida u otros peligros a base de plomo, proporcionen copias y registros relevantes y proporcionen al inquilino un folleto de la EPA o un folleto sustituto estatal aprobado por la EPA. 42 USC §4852d.

### **Depósito de Renta**

Un depósito de renta puede denominarse como depósito de seguridad, depósito para daños, o depósito. El depósito de renta es el dinero que se paga al propietario como **garantía de que será reembolsado por los daños resultantes por el uso de la propiedad por parte del inquilino o sus invitados.** Daños puede significar: 1) cualquier renta no pagada adeudada por el inquilino 2) cualquier otra deuda (como cargos por servicios públicos) o fondos

adeudados por el inquilino, 3) el costo de regresar la vivienda a su condición y apariencia original antes de que comenzara el arrendamiento, excluyendo el desgaste normal por uso, y 4) cualquier gasto para recuperar la propiedad (costo de desalojo por la corte).

**No es el propósito del depósito de renta apartar la vivienda mientras el inquilino decide si la quiere.**

En Iowa, un propietario no puede exigir un depósito de renta superior al equivalente a dos meses de renta. El propietario también está obligado a mantener los depósitos de renta en una cuenta separada, para que no se mezclen con fondos personales. Cualquier interés devengado de la cuenta de depósito de renta durante los primeros cinco años del arrendamiento pertenece al propietario. Cualquier interés devengado después de ese período de tiempo puede ser solicitado por el inquilino.

Vea más adelante en esta sección la devolución del depósito.

### **Si Cambia de Idea**

Si establece un acuerdo verbal o firma un contrato de arrendamiento por escrito y luego decide no mudarse, automáticamente no tiene derecho a que le reembolsen completamente del dinero que pagó al propietario, ni de que el contrato de arrendamiento se rescinda automáticamente. Usted puede ser responsable por la renta completa hasta que se vuelva a rentar a un nuevo inquilino ya que no cumplió con el contrato. En un contrato de mes a mes, el inquilino puede ser responsable por la renta de un mes. Sin embargo, se requiere que el propietario haga un esfuerzo razonable para rentar la vivienda lo antes posible. Si se encuentra en esta situación, de vez en cuando hable con el propietario para asegurarse de que la vivienda está siendo anunciada y para enterarse cuándo se vuelva a rentar la vivienda.

**Las leyes de Iowa permiten que un inquilino rechace una vivienda dentro de los primeros 5 días con un aviso por escrito, pero solo por cuestiones de salud y/o seguridad en la vivienda.** Envíe este aviso por escrito al propietario por correo certificado, especifique los problemas de salud/seguridad y guarde una copia y el recibo del correo para sus registros. Si no le devuelven su depósito/renta, puede presentar una demanda ante una corte civil de asuntos menores.

**Para evitar que esto suceda, nunca pague el depósito de renta, la renta por adelantado o firme el contrato de**

**renta a menos que esté absolutamente seguro de que tomará la unidad.**

## **Leyes de Discriminación Viviendas en Renta**

Al rentar una unidad, el propietario no puede discriminar por raza, color, género, religión, origen nacional, credo, ascendencia, discapacidad, estado familiar (la presencia de niños), orientación sexual o identificación de género de una persona. Las leyes de discriminación por vivienda, sin embargo, no incluyen la edad o el estado civil. Si siente que ha sido discriminado, comuníquese con la Comisión de Derechos Civiles de Iowa al 515-281-4121.

## **Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos**

### **Responsabilidades del Inquilino**

1. Cumplir con todas las obligaciones impuestas a los inquilinos por el código de vivienda y las leyes de vivienda de alquiler.
2. Mantener su vivienda en renta limpia y segura.
3. Remover regularmente toda la basura y otros desperdicios de su vivienda en renta.
4. Mantener limpia la plomería.
5. Use de manera razonable las instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, de ventilación, de aire acondicionado y otras instalaciones.
6. No destruya, desfigure, dañe ni elimine ninguna parte de las instalaciones sin el consentimiento del propietario.
7. Compórtese de una manera que no perturbe a los vecinos del disfrute pacífico de las instalaciones.

**El incumplimiento de las responsabilidades como inquilino puede resultar en la rescisión del contrato de arrendamiento por parte del propietario y/o el desalojo por parte de la corte.**

### **Derechos de los Inquilinos**

La siguiente es una descripción general de los derechos de los inquilinos de viviendas en renta . No es una lista completa de todos los derechos de los inquilinos bajo la Ley de Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales, pero pretende explicar los principales derechos que tienen los inquilinos y que deben de conocer.



## **Derecho de Posesión de la Vivienda en Renta**

El derecho de posesión del inquilino incluye el derecho al acceso físico a la unidad. El derecho a la posesión también incluye el derecho a que la vivienda se entregue en condiciones limpias, aptas y habitables, así como en una condición que cumpla con los requisitos del contrato de arrendamiento, el código de construcción y el código de vivienda.

El derecho del inquilino a la posesión de la vivienda en renta comienza en la fecha en que comienza el contrato de arrendamiento y continúa hasta su terminación. Si el propietario no entrega la posesión según lo prometido, la renta se suspende hasta que el inquilino tenga la posesión. **Si esto ocurre, el inquilino podrá rescindir el contrato de arrendamiento en un plazo de cinco días mediante notificación por escrito.** Envíe este aviso por escrito al propietario por correo certificado y guarde una copia y el recibo del correo para sus registros. Si no le devuelven su depósito/renta, puede presentar una demanda en una corte civil de asuntos menores.

## **Derecho a un Entorno de Vivienda Seguro y Sanitario**

El inquilino tiene derecho a esperar que la vivienda en renta en la cual reside, se mantenga en condiciones seguras e higiénicas. El propietario tiene la obligación de cumplir con los códigos locales de vivienda, hacer las reparaciones necesarias (aquellas que no sean causadas por el inquilino, la familia del inquilino o sus invitados), mantener limpias las áreas comunes de la propiedad, suministrar cantidades razonables de calefacción, agua corriente fría y caliente, y proporcionar recipientes de basura adecuados.

El inquilino tiene la obligación de mantener la vivienda de alquiler individual en condiciones limpias y sanitarias, reparar todos los daños relacionados con el inquilino y notificar al propietario de las reparaciones o mantenimientos necesarios.

## **Derecho a Reparar y Descontar**

Cuando un propietario no realiza las reparaciones o no mantiene la vivienda en renta de acuerdo con el contrato de arrendamiento o código de vivienda, el inquilino puede enviar un aviso por escrito al propietario. La ley de vivienda de alquiler de Iowa permite que el inquilino notifique al propietario por escrito, al menos 7 días an-

tes de la fecha de vencimiento de la renta, de su intención de hacer la reparación y descontar el costo de la renta. El inquilino debe probar que: notificó al propietario por escrito y esperó al menos 7 días después de que el propietario recibió el aviso antes de descontar el costo de la renta; **el costo de la reparación fue menor o igual a un mes de renta**. HOME Inc. recomienda enviar este aviso por correo certificado y guardar el recibo del correo con su copia del aviso (consulte la sección de ejemplos de avisos).

## **Derecho a la Privacidad**

Según la ley de Iowa, el propietario tiene derecho a acceder a la vivienda en renta para inspeccionarla, hacer las reparaciones necesarias, decorar, proporcionar servicios y mostrar la vivienda a posibles compradores, vendedores e inquilinos. El propietario debe avisar al inquilino por lo menos con 24 horas de anticipación sobre su intención de ingresar a la unidad, y solo debe hacerlo en horarios razonables, excepto en casos de emergencia o si no es práctico hacerlo.

Si el propietario abusa del derecho de entrada, el inquilino puede enviar un aviso de violación de acceso (consulte el apéndice de ejemplos de avisos). HOME Inc. recomienda enviar este aviso por correo certificado y guardar el recibo del correo con su copia del aviso. Guarde la documentación de cualquier otra violación del código de acceso. El inquilino puede presentar una demanda en una corte civil de asuntos menores si el propietario vuelve a violar este código de entrada y usar su copia del aviso que envió y el recibo del correo certificado para presentarlo ante la corte.

## **Derecho a Servicios Públicos**

El inquilino tiene derecho a los servicios públicos siempre que la empresa de servicios públicos esté satisfecha con el estado crediticio de la parte que paga los servicios. **De acuerdo con la ley de viviendas de alquiler de Iowa, el propietario debe explicar las tarifas, los cargos y los servicios públicos al inquilino antes de que se firme el contrato de arrendamiento, a menos que el inquilino pague los servicios directamente a la compañía de servicios públicos. En ningún momento el propietario podrá desconectar los servicios sin causa.** El propietario puede provocar interrupciones temporales del servicio mientras

se realizan reparaciones o modificaciones reales o durante emergencias.

Si el propietario deliberadamente o por negligencia no proporciona agua corriente, agua caliente, calefacción o servicios esenciales, **el inquilino debe comunicarse con la oficina local de inspecciones de rentas para que el inspector pueda hacer cumplir el código de renta en este tema.** Las leyes estatales prohíben las represalias después de que un inquilino haya hablado con alguna oficina de código de vivienda o inspección de rentas. En caso contrario, los inquilinos pueden presentar un aviso de rescisión en 7 días por incumplimiento (consulte el apéndice de ejemplos de avisos). Este aviso debe enviarse por correo certificado y guardar el recibo del correo con su copia del aviso. Debe dar los 7 días completos para que el propietario solucione el problema, más 4 días por tiempo de envío.

Si se rescinde el contrato de arrendamiento, el propietario devolverá la renta prorrateada del mes y el dinero del depósito de renta.

### **Derecho a Subarrendar o Ceder**

Mientras renta, es posible que deba subarrendar o ceder la vivienda rentada. El subarrendamiento es el acto de ceder su derecho de ocupación a otra persona por un período de tiempo menor que el período completo de su contrato de arrendamiento. El inquilino conserva el derecho de subarrendar o ceder a menos que el contrato de alquiler establezca que no se permite subarrendar. Sin embargo, si un propietario no acepta a un inquilino de reemplazo que de otra manera hubiera cubierto todos los estándares normales de alquiler del propietario, esto puede significar la pérdida del derecho del propietario de reclamar más renta por parte del inquilino.

**Un inquilino debe recordar que subarrendar o ceder la vivienda rentada no termina el contrato de arrendamiento.** Si la otra persona no paga la renta o causa daños a la unidad, el propietario puede responsabilizar al inquilino original por el costo. **Siempre es preferible dar por terminado el arrendamiento, en lugar de subarrendar o ceder el arrendamiento.**

### **Derecho a Llamar para Pedir Ayuda**

Existe una ley que les dice a los propietarios que no pueden desalojar a un inquilino por pedir ayuda a la policía.

Un propietario no puede desalojar o penalizar a un inquilino por llamar para pedir ayuda. Una ciudad tampoco puede decirle a un propietario que desaloje a un inquilino porque el inquilino razonablemente pidió ayuda a la policía. Un inquilino no debe ser castigado por llamar para pedir ayuda por las siguientes razones:

- La persona que llama es víctima del crimen,
- La persona que llama es víctima de abuso doméstico,
- La persona que llama tiene una emergencia médica,
- La persona está llamando en lugar de alguien que lo necesita.

### Reglas

El propietario puede, de vez en cuando, adoptar reglas que describan el uso y la ocupación de la vivienda en renta por parte del inquilino. Una regla debe tener el propósito de promover la seguridad, conveniencia o bienestar del inquilino o proteger la propiedad.

**De acuerdo con la ley de Iowa, una regla es obligatoria solo si está razonablemente relacionada con el propósito por el cual fue adoptada, está claramente escrita, aplica a todos los inquilinos de una manera justa, no es usada para permitir que el propietario evada una obligación legal, y el inquilino fue informado de la regla cuando se celebró el contrato de arrendamiento.**

Cambios en las reglas que conllevan un cambio significativo en el contrato de arrendamiento existente, como aumento de la renta, una nueva facturación de servicios públicos o un cambio en la política de mascotas) **solo pueden hacerse durante la renovación del arrendamiento o en contratos de mes a mes y requieren un aviso por escrito de 30 días.**

### Recargo por Pago Tardíos

El propietario puede cobrar recargos si la renta se atrasa de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento. Las leyes de Iowa establecen que si la renta mensual no es mayor de los \$700 por mes, el propietario puede cobrar hasta \$12 por día hasta un máximo de \$60 por mes. Si la renta mensual supera los \$700 por mes, el propietario puede cobrar hasta \$20 por día hasta un máximo de \$100 por mes. (Sección 562A.9(3A) del Código de Iowa).

## Renuncia

Un contrato de arrendamiento escrito o verbal es un contrato legal entre el inquilino y el propietario. Este acuerdo puede ser cambiado por las acciones de ambas partes. Este “cambio” se llama renuncia. Por ejemplo, si un contrato dice que no mascotas, pero el propietario acepta la renta con pleno conocimiento de que el inquilino tiene mascotas, entonces el propietario puede haber renunciado o cancelado esa parte del contrato de arrendamiento con respecto a las mascotas. Si esto ocurre, entonces el propietario no puede desalojar al inquilino o posteriormente aumentar la renta porque el inquilino tiene mascotas. Dichos cambios o renunciaciones en el contrato de arrendamiento son difíciles de probar.

**Lo mejor es que tanto el inquilino como el propietario escriban cualquier cambio en el contrato de arrendamiento y luego firmen sus nombres y fechen cada cambio o renuncia.**

El propietario puede permitir temporalmente al inquilino comportarse de una manera que difiere con el contrato de arrendamiento o reglas sin renunciar permanentemente al derecho de hacer cumplir posteriormente el contrato de arrendamiento original o la regla. Sin embargo, el propietario debe informar al inquilino que la renuncia es temporal y que vence en un momento determinado, y se le debe informar al inquilino que la renuncia es temporal antes de que el inquilino actúe basándose en la renuncia temporal. (Ejemplo: el propietario puede permitir que el inquilino pague tarde la renta durante un mes, siempre y cuando se le informe al inquilino que la renta debe pagarse a tiempo el próximo mes, y el inquilino reciba este aviso antes de que trate de pagar tarde la renta del segundo mes). **La renuncia temporal se debe dar por escrito.**

## Seguro para Inquilinos

Mientras renta, debe considerar obtener un seguro para su propiedad personal en caso de incendio, robo, etc. El seguro de propiedad del propietario no lo protegerá contra tales pérdidas. **Muchos lugares en renta ahora requieren que los inquilinos tengan un seguro para inquilino.** Esto para cubrir cualquier accidente causado por usted o un invitado que resulte en incendios, daños por agua, etc. que causen daños a la propiedad del propietario. Una póliza también puede incluir cláusulas para protegerlo de responsabilidad en una demanda por lesiones

personales si alguien resulta lesionado en su vivienda en renta. Puede obtener información y comparar los costos de varios tipos de seguros para inquilinos comunicándose con varias compañías de seguros. Si tiene un seguro de automóvil, generalmente se puede combinar con este.

### **Daños por Incendio o Accidente**

Home, Inc. aconseja a los inquilinos que se comuniquen con la oficina local de inspecciones de rentas si hay un incendio o inundación. El inspector puede determinar si la vivienda es segura para vivir. Si una vivienda en renta resulta dañada por un incendio, inundación o un siniestro hasta el punto de que es inhabitable, el inquilino puede desalojar inmediatamente la vivienda y en un plazo máximo de 14 días debe notificar al propietario por escrito de la intención del inquilino de rescindir el contrato de arrendamiento. En este caso el contrato de arrendamiento termina en la fecha que el inquilino desocupa. Si es legal continuar con la ocupación de la vivienda en renta, el inquilino puede desalojar la parte de la vivienda que no es utilizable. En este caso, el inquilino es responsable de pagar la renta en proporción a la reducción del valor de la vivienda ocupada. **La ley establece que si el contrato de arrendamiento se rescinde después de un incendio o siniestro, el propietario deberá devolver la renta pagada por adelantado y el dinero del depósito de renta.** La contabilización de dichas rentas y depósitos debe realizarse a partir de la fecha del incendio o siniestro. El propietario debe devolver estos fondos para que los inquilinos puedan usarlos para mudarse a un nuevo lugar.

### **Venta de una Propiedad Rentada**

Cuando se vende una propiedad rentada, el contrato de arrendamiento se transfiere al nuevo propietario. El nuevo propietario debe mantener los mismos términos hasta el final del contrato de arrendamiento. El depósito completo puede transferirse al nuevo propietario o devolverse al inquilino. Si el depósito se transfiere al nuevo propietario, el propietario anterior debe notificar al inquilino la cantidad transferida y el nombre y la dirección del nuevo propietario. El inquilino dispone de 20 días desde la recepción de la notificación para formular objeciones sobre la cantidad transferida.

## ¿Cuándo es Justificable una Queja de Ruido?

El derecho al disfrute tranquilo no significa que todos los inquilinos deban vivir en completo silencio. Sin embargo, existe una diferencia entre el ruido normal y el ruido excesivo. Ruido normal es el ruido causado por las actividades cotidianas, como caminar, hablar o cerrar puertas. Ruido excesivo es el ruido que no se incluye en la categoría "cotidiano", como música constante a alto volumen o ruido de fiestas. Si bien no existen reglas estrictas y rápidas, las quejas sobre el ruido normal, como pasos fuertes del vecino de arriba, son más difíciles de abordar y detener para el propietario.

**"Ruido perturbador" significa:** cualquier sonido que ponga en peligro o dañe injustificadamente la salud, la seguridad o el bienestar de un ser humano; o sonido que injustificadamente moleste a una persona de sensibilidad normal; o sonido que devalúa o daña injustificadamente bienes muebles o inmuebles; o sonido que exceda los niveles de decibelios establecidos en este artículo.

Los factores que se pueden considerar para determinar si existe una perturbación por ruido pueden incluir, pero no se limitan a: el volumen del ruido, el volumen y la intensidad de cualquier ruido de fondo, la naturaleza del ruido es habitual o inusual, el origen del ruido es natural o no natural, proximidad de la fuente de ruido a instalaciones para dormir, uso del suelo, naturaleza y zonificación del área de donde emana el ruido y del área donde se recibe el ruido, hora del día o de la noche en la que ocurre el ruido, duración del ruido o si el ruido es recurrente, intermitente o constante.

### Zonas residenciales de Des Moines :

7:00 a.m. a 10:00p.m. 60 decibelios

10:00 p.m. a 7:00a.m. 50 decibelios

El sonido se mide en decibelios (dB). Como referencia, la respiración normal es de unos 10 dB, un susurro o ruidos de hojas es de 20 dB y una conversación en casa es aproximadamente de 50 dB. Una lavadora registra aproximadamente 70 dB y una cortadora de césped alrededor de 90 dB. Los sonidos muy fuertes incluyen fuegos artificiales (150 dB) o disparos de escopeta (170 dB).shotgun blast

## Ideas para Proteger su Vivienda Contra el Ruido

1. Cubra las paredes o techos: la madera y el vidrio tienen la capacidad de amplificar el ruido. Al agregar superficies blandas a una habitación, usted puede absorber mucho ruido. Los materiales como el algodón, espuma y fieltro son ideales.

2. Agregue alfombras: agregar tapetes o alfombras a sus pisos ayudará a evitar que los sonidos reboten.

3. Use protectores contra corrientes de aire y sellos de puertas: el espacio debajo de su puerta puede no parecer gran cosa, pero es un excelente lugar para que entre el ruido. Agregar un protector a la puerta ayudará a disminuir los sonidos no deseados.

4. Compre cortinas aisladoras de ruido: muchas cortinas opacas también funcionan como cortinas aisladoras de ruido, así realmente está adquiriendo una oferta de dos por uno. Por supuesto, las ventanas son el lugar obvio para instalarlas, pero si está tratando de reducir el ruido en un dormitorio, por ejemplo, considere agregarlas como una capa adicional detrás de la puerta. O en las paredes.

5. Agregue estanterías: las estanterías y los libros pesados y densos brindan un excelente aislamiento acústico.

7. Compre una máquina de ruido blanco/audífonos/ventiladores, tapones para los oídos. Si todo lo demás falla, disfrace el ruido con otro ruido menos molesto. Una máquina de ruido blanco es económica y compacta.

## **INQUILINOS -- TERMINANDO EL ARRENDAMIENTO**

### **Aviso Adecuado de Terminación para el Propietario**

La terminación de un arrendamiento depende del tipo de contrato de renta que se utilice. Un contrato de arrendamiento por escrito (por un período de tiempo específico) debe describir el procedimiento necesario para su terminación. **Si termina el contrato de arrendamiento antes de la fecha de terminación, se puede hacerse responsable al inquilino por la renta hasta que se vuelva a rentar a un nuevo inquilino. Si el contrato de arrendamiento incluye una penalidad por incumplimiento de contrato, se le puede cobrar esta penalidad. Su contrato de arrendamiento requerirá un aviso de 30 o 60 días, así que asegúrese de verificar su contrato de arrendamiento.**

Su aviso de no renovación o terminación debe seguir el ciclo de renta. Esto significa que si el contrato de arrendamiento establece que la renta vence el primer día del mes, su aviso de terminación debe estar en manos del



propietario a más tardar el primer día del mes. Se le permite entregarlo antes de eso, pero la fecha de mudanza seguirá siendo la misma.

En un contrato de mes a mes, el inquilino puede rescindir el arrendamiento proporcionando al propietario un **aviso de terminación por escrito de 30 o 60 días, este requisito estará en el contrato de arrendamiento.**

Si un inquilino no se muda en la fecha de terminación, el propietario puede enviar un aviso de desalojo de 3 días y puede iniciar el proceso de desalojo legal si el inquilino no se va.

**Un propietario también puede decidir no renovar o terminar el contrato de arrendamiento. Esto no es un desalojo, simplemente es no renovar el contrato. No se requiere ninguna razón para no renovar por parte del inquilino o del propietario.**

### **Terminación por Incumplimiento del Propietario**

Si un inquilino cree que el propietario no cumplió con las leyes, los códigos de vivienda locales o el contrato de renta, el inquilino puede tener motivos para terminar el contrato de arrendamiento por incumplimiento.

Para terminar un contrato de arrendamiento por incumplimiento, el inquilino debe dar al propietario un **aviso por escrito** que explique las infracciones específicas. Además, el aviso debe indicar que el inquilino rescindiré el contrato de arrendamiento en no menos de 7 días (después de la recepción del aviso) a menos de que las infracciones se corrijan dentro de 7 días. Si el propietario corrige las violaciones, se cancelará el aviso de terminación. Si no se corrigen las violaciones, el inquilino deberá mudarse. Sin embargo, si vuelven a ocurrir las mismas infracciones dentro de 6 meses (después del primer aviso) y el propietario no corrige el problema, el inquilino puede rescindir el contrato proporcionando al propietario un aviso de desalojo por escrito de 7 días que explique las infracciones y proporcione la fecha de terminación. Si un inquilino decide rescindir un arrendamiento por incumplimiento, puede solicitar asistencia a HOME, Inc. (Vea un ejemplo de aviso de terminación de 7 días por incumplimiento en la sección de ejemplos)

### **Terminación por renta no pagada**

Su contrato de arrendamiento es un contrato legal y parte de ese acuerdo es pagar la renta el día especificado en

el contrato. Algunos contratos de arrendamiento tienen un "período de gracia" y otros no. Si no paga la renta, puede recibir un aviso de 3 días para remediar o desalojar. Básicamente, estos avisos significan que tiene 3 días para pagar lo que debe, o 3 días para empacar, limpiar y mudarse, y devolverle la llave al propietario. Es un requisito legal que el propietario entregue más de un aviso en su puerta, a menos que el propietario le haya pedido que firme una copia. Si sabe que no puede pagar, puede intentar comunicarse con agencias de asistencia de renta para obtener ayuda. Es mejor hacerlo antes de recibir un aviso de renta atrasada. Tenga en cuenta que los propietarios no tienen que aceptar la asistencia para renta. Si usted no paga o se va dentro de esos 3 días, el propietario puede presentar una demanda en la corte para desalojarlo por falta de pago.

### **Limpieza de la Vivienda**

Si es posible, comience a limpiar y reparar mucho antes de la mudanza para así evitar limpieza y reparaciones apresuradas de última hora. **Es responsabilidad del inquilino asegurarse de que la vivienda en renta esté en tan buenas o mejores condiciones al salir como cuando entró, excepto por cualquier desgaste normal que pudiera haber ocurrido.** Muchos contratos de arrendamiento incluyen los requisitos de limpieza o el propietario puede tener una lista. De esto depende el monto del depósito de renta que se devolverá. Lo mejor para el inquilino es tomar fotos/videos de la vivienda en renta cuando se mude y nuevamente después de limpiar antes de mudarse. Las imágenes deben enfocarse en los elementos: la alfombra, las paredes, las pantallas, los electrodomésticos, etc. Una vez que el inquilino deje la vivienda en renta, no se le permitirá regresar a la unidad.

### **Accesorios Permanentes**

Los accesorios son básicamente aquellas cosas que se fijan a la vivienda en renta de tal manera que parecen ser permanentes. Por ejemplo, si el inquilino instala alfombras que van de pared a pared, se puede considerar como un accesorio permanente si se fijan al piso. Si el inquilino instala accesorios durante el transcurso de su arrendamiento, el propietario puede responsabilizar al inquilino de regresar la vivienda en renta a su condición original antes de que comenzara el arrendamiento, o de insta-

lar los accesorios. **Obtenga permiso por escrito antes de instalar cualquier cosa y especifique quién se quedará con el accesorio cuando se mude del departamento.**

### El Último Día

**Servicios públicos:** si los servicios públicos se cobraban directamente al inquilino, el inquilino debe hacer los arreglos necesarios para que se lean los medidores, se desconecten los servicios y se envíe el cobro final a su nueva dirección.

**Inspección:** el inquilino y el propietario deben inspeccionar la vivienda en busca de daños. En este momento, ambas partes deben llegar a un acuerdo sobre la condición de la vivienda y qué monto, si corresponde, debe el inquilino por daños.

Se debe hacer un inventario por escrito de la vivienda y tanto el inquilino como el propietario deben firmar el inventario y guardar copias. Si se hizo un inventario al comienzo del arrendamiento, debe compararse con el inventario de salida para determinar los daños. Este registro escrito de la condición de la vivienda en renta ayudará a ambas partes a determinar el uso del depósito de renta y evitar acciones legales.

**Regreso de las Llaves:** el inquilino debe devolver todas las llaves de la vivienda y obtener un **acuse de recibo por escrito** por parte del propietario.

**Aviso de Su Dirección Postal:** el paso final en el último día del contrato arrendamiento es proporcionar al propietario un aviso de su dirección postal, esto es para devolverle su depósito de renta. Asegúrese de guardar una copia de la notificación con su dirección de correo. **Este aviso es un requisito que se debe cumplir antes de que el propietario esté obligado a devolver el depósito de renta.** Si el inquilino no notifica al propietario su dirección postal dentro de un año de la terminación, entonces el propietario puede quedarse con el depósito de renta completo.

### Regreso del Depósito de Renta

La ley de Iowa da al propietario 30 días (después de mudarse, de darle su dirección postal y de regresar las llaves) para devolver el depósito. **Durante este tiempo, el propietario puede devolver el depósito de renta completo o hacer deducciones y enviar al inquilino una explicación detallada por escrito de estas deducciones.** Por eso es tan importante tener fotos de la propiedad de

cuando ingresó y de cuando se mudó, como prueba de las condiciones de la misma.

El propietario legalmente puede deducir: 1) el costo de rentas no pagada u otro dinero que el inquilino deba como resultado del contrato de arrendamiento; 2) el costo de reparar daños relacionados con el inquilino, **excepto aquellos causados por el uso y desgaste normal**; 3) el costo de limpieza de la vivienda si no se deja en las mismas o mejores condiciones que las encontró el inquilino, excepto por el uso y desgaste normal; 4) los costos legales de desalojar al inquilino.

Si el propietario no envía la lista detallada de las deducciones del depósito, o si no está de acuerdo con la lista, el inquilino puede presentar una demanda, **en el plazo de un año**, en una corte civil de asuntos menores y mostrar la evidencia. Aquí es cuando las fotos son importantes.

**Existe más información disponible en nuestro sitio web en la sección de preguntas frecuentes.**

### **Abandono**

Siempre informe al propietario cuando deje la vivienda por un período de tiempo prolongado . La ley de Iowa establece que si un inquilino abandona una unidad, el propietario deberá hacer esfuerzos razonables para volver a rentar la vivienda a un precio de alquiler justo. Si el propietario renta la vivienda antes de la expiración del contrato de arrendamiento del inquilino, entonces el contrato se termina a partir de la fecha en que comienza el nuevo arrendamiento y no se adeuda más renta. La ley explica además que si el propietario no hace esfuerzos razonables para volver a alquilar la unidad, o si el propietario acepta el abandono como entrega, entonces el contrato se termina a partir de la fecha en que el propietario recibe notificación del abandono. **Si el propietario presenta una acción contra el inquilino por la renta que venció después de que este se mudó, el propietario debe producir evidencia de los esfuerzos hechos para encontrar un nuevo inquilino antes de que pueda cobrarle al inquilino.**

### **Desalojo por Represalia**

La ley de alquiler de viviendas de Iowa prohíbe las acciones de represalia contra el inquilino en forma de aumentos de renta, disminución de servicios, avisos de no renovación o acciones de desalojo cuando: 1) el inquilino se ha quejado ante una agencia gubernamental de violacio-

nes del código de construcción o vivienda que afectan materialmente la salud y la seguridad del inquilino 2) el inquilino se ha quejado con el propietario de una violación o problema de vivienda, o 3) el inquilino ha organizado un sindicato de inquilinos, o se ha hecho miembro de uno, o de un organización similar.

Si el propietario intenta desalojar al inquilino por una de las razones anteriores, el inquilino puede recuperar daños reales y honorarios razonables de abogados, y tener una defensa contra el propietario por posesión. La corte solo permitirá que el propietario desaloje al inquilino si el propietario puede probar que el arrendamiento fue terminado porque el inquilino violó materialmente el contrato de arrendamiento o la ley. **La ley explica que esta presunción no procede si el inquilino se quejó después de recibir un aviso de aumento de renta, disminución de servicios o aviso de terminación.**

### **Desalojo Ilegal– No Utilizar los Procedimientos Correctos Para Desalojar un Inquilino**

A menos que el inquilino haya desalojado voluntariamente la vivienda en renta o la haya abandonado, el propietario debe desalojar al inquilino mediante los procedimientos legales correspondientes. El propietario **no puede** “hacerlo por sí mismo” obligando al inquilino a irse cambiando las cerraduras, cortando los servicios públicos, retirando físicamente la propiedad personal de los inquilinos, disminuyendo cualquier servicio o empleando cualquier otro proceso que no involucre a los tribunales y a la ley. Si el propietario trata de desalojar al inquilino sin seguir los procedimientos adecuados, el inquilino puede iniciar una acción legal para recuperar la posesión de la vivienda o terminar el arrendamiento. En cualquier caso, el inquilino puede solicitar el reembolso de los daños reales (como la pérdida de propiedad personal, los costos de mudanza, los costos de vivienda de emergencia, etc.), los honorarios de los abogados y los daños punitivos adicionales por un monto que no exceda el doble del pago mensual de renta.

### **Organizaciones de Inquilinos**

Muchos problemas de viviendas de alquiler requieren la acción grupal de los inquilinos para resolverlos. De acuerdo con la ley de viviendas de alquiler de Iowa, los inquilinos no pueden ser desalojados por organizarse o hacerse miembros de un sindicato de inquilinos u organización similar.

## PROPIETARIOS -- ANTES DE RENTAR

### Certificados de Inspección

**Antes de que un propietario pueda alquilar una casa o viviendas de unidades múltiples, la propiedad en renta debe tener un certificado de inspección vigente.** Se emite un certificado de inspección cuando la propiedad cumple con los requisitos del código de vivienda de alquiler de la ciudad. El código de vivienda establece estándares mínimos para la salud y la seguridad de los ocupantes de la propiedad en renta.

Para más información sobre los certificados de inspección y el código de vivienda en Des Moines, comuníquese con inspecciones vecinales al 515-283-4046.

Si vive fuera del área de Des Moines, debe comunicarse con el ayuntamiento local para averiguar si su área tiene un código de vivienda para inspecciones de rentas. En Iowa, todas las ciudades con una población de 15,000 o más deben tener un código de vivienda y un método de cumplimiento.

### Pintura a Base de Plomo

Los niños pueden envenenarse si se exponen a pintura a base de plomo. Si su propiedad en renta la ocuparán o visitarán niños, debe tomar acciones para eliminar este peligro de las instalaciones. El código de vivienda describe las responsabilidades del propietario con respecto a la pintura a base de plomo y la oficina de cumplimiento del código de vivienda le proporcionará información. El no proteger a sus inquilinos del envenenamiento por plomo puede resultar en una demanda por una cantidad sustancial de dinero. **Además, la ley federal requiere que los propietarios divulguen los peligros del plomo y proporcionen folletos aprobados por la EPA para la mayoría de las viviendas construidas antes de 1978.**

### Leyes de Control de Plagas

**Estos requisitos están en el código de vivienda de su ciudad y no son exactamente los mismos en cada ciudad.** Asegúrese de estar familiarizado con lo que se requiere en su ciudad. A continuación se muestra el código de ordenanzas de vivienda de Des Moines-

Segundo. 60-106. - Infestación

Todas las estructuras se deberán mantener libres de infestaciones de insectos y roedores. Donde se encuentren

insectos o roedores, éstos serán prontamente exterminados mediante procesos aprobados que no sean nocivos para la salud humana. Después del exterminio, se deben tomar las precauciones adecuadas para evitar la reinfestación.

(1) Propietario: el (los) propietario(s) o de cualquier estructura serán responsables de la exterminación dentro de la estructura antes de alquilar o rentar la estructura.

(2) Ocupación individual. El ocupante de una vivienda unifamiliar será responsable del exterminio.

(3) Ocupación múltiple. Los propietarios de una estructura que contenga dos o más unidades de vivienda, una ocupación múltiple o una casa de huéspedes serán responsables del exterminio.

### **Determine el Tipo de Contrato de Arrendamiento que Desea**

Después de haber obtenido un certificado de inspección, el siguiente paso en el alquiler es determinar qué tipo de contrato de arrendamiento desea ofrecer a los inquilinos.

**Un contrato de arrendamiento es un acuerdo realizado entre el propietario y el inquilino, legalmente obligatorio, que describe los términos, reglas y condiciones del arrendamiento. Lo mejor es tener un acuerdo por escrito.**

En un acuerdo verbal todos los términos y condiciones se hacen verbalmente. Por lo general, el plazo o la duración del arrendamiento es de mes a mes. Mientras el inquilino pague la renta y el propietario acepte la renta, el arrendamiento continúa. Para terminar un acuerdo verbal, una de las partes debe proporcionar a la otra parte un aviso de terminación por escrito 30 días antes (requerido por la ley de Iowa). **Aunque un acuerdo verbal es obligatorio legalmente, no brinda protección contra violaciones del acuerdo porque no hay verificación de que el acuerdo exista.** Ambas partes están sujetas a los derechos y responsabilidades de la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Iowa, ya sea que estas obligaciones se pongan por escrito o no. Ninguna de las partes puede ceder o renunciar a estos derechos y responsabilidades.

Un acuerdo por escrito describe los términos y condiciones del arrendamiento, clara y concretamente. Un acuerdo por escrito puede ser un contrato de arrendamiento de mes a mes, pero la mayoría de los acuerdos por escrito son por plazos más largos, como un año. Muchos pro-

pietarios prefieren un plazo de arrendamiento más largo que el de mes a mes porque reduce sus costos. Sin embargo, es posible que un contrato de arrendamiento por escrito de 12 meses no brinde la misma flexibilidad para la terminación que el contrato verbal o por escrito de mes a mes porque el propietario generalmente está obligado por el contrato por un período de tiempo específico. **Bajo un acuerdo por escrito por un periodo mayor a mes a mes, un propietario no puede terminar el arrendamiento a menos que el inquilino haya violado los términos y condiciones del acuerdo. Este tipo de terminación por lo general requiere una acción legal.**

Al crear su contrato de arrendamiento, debe comprender que no existe un contrato estándar por escrito en Iowa. Varios tipos de acuerdos redactados específicamente para su uso en Iowa están disponibles en tiendas para oficinas, agentes inmobiliarios y en línea. Asegúrese de que sean específicamente para Iowa porque es **posible que los formularios genéricos NO cumplan con las leyes de Iowa.**

### **Términos que Bajo la Ley se Vuelven Parte del Contrato de Arrendamiento**

Si el contrato de arrendamiento verbal o escrito no incluye estos temas, la ley hará que estos términos sean parte del contrato de arrendamiento: 1) Si la renta no se fija en el contrato de arrendamiento, la renta se fijara a "un precio de renta justo". 2) Si no se fija una fecha de pago en el contrato de arrendamiento, la renta será pagada al comienzo del plazo de renta, lo cual usualmente significa al principio del mes. 3) La renta se pagará en la oficina de la propiedad en renta a menos que se especifique de otra manera. 4) El periodo de renta será automáticamente mes a mes a menos que el inquilino sea un "roomer" que pague renta semanalmente, entonces será semana a semana. 5) La calefacción, las reparaciones y el mantenimiento son responsabilidad del propietario.

En una propiedad unifamiliar se le pueden asignar algunas responsabilidades al inquilino, siempre y cuando se pongan por escrito, tales como el cuidado del césped, la limpieza de la nieve y la limpieza de las cañerías.

### **Clausulas Esenciales en el Contrato de Arrendamiento**

1. Dirección de la vivienda en renta.
2. Nombre, dirección y número telefónico del propietario o administrador.



3. Nombres de todos los inquilinos que ocuparan la unidad.
4. Contacto de emergencia del inquilino. Este no se utilizará por razones financieras, solo es para emergencias medicas.
5. La fecha en que comienza y termina el contrato de arrendamiento.
6. Una declaración que explique el monto de la renta, cuándo vence, dónde se paga, la multa por pago atrasado y las personas autorizadas para recibirlo.
7. Una declaración que explique el monto del depósito de renta, para qué se utilizará y el procedimiento para su devolución después de la terminación.
8. **Cual parte paga que servicios públicos. Cambios en la forma en que los inquilinos pagan por los servicios públicos solo puede ser para inquilinos nuevos o renovaciones. Un inquilino de mes a mes debe recibir aviso con 30 días de anticipación acerca de cualquier cambio.**
9. Número para mantenimiento de emergencia
10. Cargos por pagos tardíos y montos de depósito

### Clausulas Opcionales

1. Política de mascotas: asegúrese de entender los derechos de los inquilinos para los animales de servicio o ESA.
2. Requisitos de seguro de inquilino
3. Una declaración que explique las reglas del propietario con respecto a los huéspedes que se quedan en la unidad.
4. Una declaración que explique que el propietario tiene derecho de entrada proporcionando aviso con 24 horas de anticipación.
5. Una clausula explicando las responsabilidades de mantenimiento del propietario y del inquilino. Estas pueden variar en una casa unifamiliar, como cortar el césped, quitar la nieve, sacar la basura, etc.
6. Una clausula explicando las reglas del propietario con respecto al uso del inquilino de las áreas públicas o compartidas de la propiedad en renta.
7. Una clausula que explique las reglas del propietario con respecto al estacionamiento.
8. Una clausula que explique las reglas del propietario con respecto al subarrendamiento y la cesión.
9. Una clausula que explique los avisos requeridos en caso de mudanza, como aviso de 30 o 60 días en

anticipación.

10. Límites de ocupación; puede obtenerlos en su oficina local de códigos de viviendas de alquiler.
11. Una declaración que explique la transferencia del depósito y del contrato de arrendamiento en caso de venta de la propiedad.
12. Una declaración que requiera que el inquilino notifique al propietario sobre las ausencias prolongadas y las reparaciones necesarias.
13. Una declaración que explique los requisitos del propietario con respecto a la limpieza al entregar la unidad.

### **Clausulas Prohibidas en el Contrato de Arrendamiento**

Un contrato de arrendamiento **no puede** contener ninguna clausula en la cual el propietario o el inquilino:

1. Renuncien a un derecho bajo la Ley de Propietarios e Inquilinos de Iowa.
2. Acepten que en determinada circunstancia automáticamente se dictará sentencia en su contra.
3. Automáticamente acepten pagar los honorarios del abogado de la otra parte, a menos que sea autorizado por ley; o
4. Acuerden que la otra parte está exenta de responsabilidad derivada de la ley o que la responsabilidad será limitada;
5. Diferentes términos para diferentes inquilinos basados en raza, género, religión, identidad de género, etc. Esta es una violación de los derechos civiles.
6. Deposito de renta superior a 2 meses de renta.
7. Limpieza de alfombras o repintado obligatorio.
8. Cargos por pagos atrasados que superan lo que permite el código de Iowa.
9. Aumento de la renta durante el término del contrato de arrendamiento.
10. Incluya un incentivo por pago anticipado de la renta.

**Si un propietario incluye una clausula ilegal en el contrato de arrendamiento, la corte puede otorgar al inquilino daños reales, honorarios razonables de abogados y hasta tres veces el monto de la renta mensual, aún si el propietario nunca intenta forzar la clausula ilegal.**

La ley de Iowa también establece que si una de las partes no firma un contrato de arrendamiento que ha sido firmado y entregado por la otra parte, esto no significa que

el contrato no sea obligatorio o no sea válido. Si una de las partes paga o acepta renta sin firmar el contrato, tiene el mismo efecto que si ambas partes lo hubieran firmado.

## **SIEMPRE ENTREGUE UNA COPIA DE ESTE DOCUMENTO LEGAL AL INQUILINO.**

### **Solicitud de Renta y Verificación de Antecedentes**

Es importante que el propietario decida cuál será la política con respecto a los puntajes de crédito, desalojos anteriores y antecedentes penales. Los propietarios pueden evaluar a los posibles inquilinos con una verificación de antecedentes del inquilino, pero la política debe aplicarse por igual a todos los solicitantes. Hay muchas empresas de terceros que pueden hacer esto. Los propietarios pueden completar una búsqueda en internet para verificar los antecedentes de los inquilinos y elegir la compañía y el precio que mejor se adapte a sus necesidades. Los inquilinos deben firmar un formulario de consentimiento para la verificación de antecedentes.

### **Depósito de Renta**

**Un depósito de renta es dinero pagado al propietario por el inquilino como garantía de que el propietario será reembolsado por los daños resultantes del uso de la propiedad por parte del inquilino o sus invitados.** En este caso, los daños no solo se refieren a los daños físicos causados por el inquilino, sino también a los costos de limpieza por encima del desgaste normal, el dinero que el inquilino le debe al propietario y el costo de una acción de desalojo si el inquilino viola el contrato de arrendamiento o la ley.

**En Iowa, el propietario no puede cobrar un depósito de renta que sea superior a 2 meses de renta.** Una vez que se cobra un depósito de renta, el propietario debe mantener el depósito en un banco o asociación de ahorros y préstamos o cooperativa de crédito que esté asegurada por una agencia del gobierno federal. El depósito no puede mezclarse con los fondos personales del propietario ni utilizarse para ningún otro propósito que no sea el de daños relacionados con el inquilino. Los depósitos de renta se pueden mantener en cuentas que devenguen intereses. Si se hace esto, los primeros cinco años de interés pertenecen al propietario. Cualquier interés gana-

do después de cinco años puede ser solicitado por el inquilino.

**Dentro de los treinta días a partir de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento y la recepción de instrucciones de entrega o la dirección postal del inquilino, el propietario deberá devolver el depósito de renta al inquilino o proporcionarle un estado de cuenta por escrito que muestre el motivo específico de la retención del depósito de renta o una parte del mismo.**

Si se retiene el depósito de renta o una porción del mismo para la restauración de la unidad de vivienda, el estado de cuenta deberá especificar la naturaleza de los daños. El propietario puede retener del depósito de renta solo las cantidades que sean razonablemente necesarias por las siguientes razones: (1) renta o servicios públicos no pagados; (2) restaurar la unidad de vivienda a su condición al comienzo del arrendamiento, excepto por el uso y desgaste normal; (3) para recuperar gastos legales incurridos al tomar posesión del inmueble de un inquilino.

Los propietarios deben tomar fotografías de la vivienda para verificar las condiciones antes de que el inquilino se mude y nuevamente después de que el inquilino se salga. Estas pueden usarse en la corte para probar daños. La responsabilidad de probar que las razones para retener cualquier parte del depósito son legítimas recae en el propietario. Un propietario que no proporcione el estado de cuenta detallado pierde todos los derechos sobre el depósito. La ley de Iowa establece: la retención de mala fe de un depósito por parte de un propietario, o cualquier parte del depósito de renta, someterá al propietario a daños punitivos que no excedan el doble del pago mensual de la renta además de los daños reales.

Si un inquilino intencionalmente daña, desfigura, destruye o remueve parte de la vivienda en renta, se le puede acusar de conducta delictiva según el capítulo 716 del código de Iowa.

### **Uso y Desgaste Normal**

Después de que un inquilino deja la unidad, es muy probable que el propietario necesite limpiar y hacer algunas reparaciones menores antes de que se mude el próximo inquilino. Ese proceso no es una razón válida para reducir del depósito de seguridad. **Como señala la HUD, los "gastos que incurre el propietario de limpieza básica y reparación de artículos necesarios para que la vivienda esté lista para la ocupación del próximo inquilino son**

**parte del costo de hacer negocios".**

**La publicación 527 del IRS establece que la alfombra en una propiedad de alquiler residencial se desgasta después de 5 años**, al menos para efectos fiscales, según el sistema general de depreciación. Eso no significa que la alfombra deba ser reemplazada cada cinco años. Sin embargo, el período de depreciación de la alfombra proporciona una guía de cuál sería un desgaste normal de la alfombra.

### **Ejemplos de uso y desgaste normal:**

Algunos pequeños agujeros de clavos, astillas, manchas, abolladuras, raspaduras o grietas en las paredes  
Pintura descolorida o papel tapiz ligeramente rasgado y descolorido

Alfombra descolorida o desgastada por caminar

Suelos de madera desgastados por el uso habitual

Puertas pegajosas por la humedad

Puertas de armario deformadas

Moho debido a la falta de ventilación adecuada

Cemento suelto en azulejos de baño

Esmalte desgastado o rayado en bañeras, lavabos o inodoros

Cualquier electrodoméstico desgastado con el tiempo debido al uso.

### **Ejemplo de Daños a la Propiedad**

Hoyos grandes en la pared o docenas de agujeros de clavos

Colores de pintura no aprobados, papel tapiz o trabajos de pintura no profesionales

Agujeros, manchas o quemaduras en la alfombra (por ejemplo, por comida, orina o líquidos coloreados)

Pisos de madera astillados o ranurados

Manchas de agua en pisos de madera o alféizares

Puertas o ventanas rotas debido a abuso

Dejar moho, hongos y suciedad en el baño o la cocina

Azulejos del baño faltantes o agrietados

Espejos dañados o agrietados

Cualquier electrodoméstico dañado debido a abuso o negligencia.

### **Declaraciones**

**El propietario debe proporcionar por escrito la siguiente información al inquilino antes o al comienzo del arren-**

**damiento:** 1) el nombre y 2) la dirección del propietario o administrador y la persona autorizada para recibir notificaciones legales para el propietario u otros avisos y demandas. El propietario debe mantener informado al inquilino de cualquier cambio en la administración o la dirección.

Además de los requisitos de información anteriores, **las leyes de vivienda de alquiler de Iowa exigen que el propietario informe al inquilino antes de que firme el contrato de arrendamiento de los cargos de los servicios públicos, a menos que el inquilino pague estos servicios directamente a la compañía de servicios públicos.**

La ley federal también requiere que el propietario de la mayoría de las propiedades residenciales de alquiler construidas antes de 1978 divulgue toda la información sobre cualquier pintura a base de plomo conocida u otros peligros a base de plomo, proporcione copias de los registros relevantes y proporcione al inquilino un folleto de la EPA o un folleto sustituto de información estatal aprobada por la EPA. 42 USC §4852d.

### **Leyes de Discriminación en Renta de Viviendas**

Antes de rentar, también debe conocer las leyes de vivienda justa con respecto a la discriminación. **La ley de Iowa establece que el propietario no puede discriminar por motivos de raza, color, credo, sexo, religión, origen nacional, ascendencia, discapacidad o estado familiar (la presencia de niños), orientación sexual e identificación de género.** Para obtener más información sobre sus derechos y responsabilidades en este asunto, comuníquese con la comisión local de derechos humanos o la Comisión de Derechos Civiles de Iowa al 515-281-4121.

### **PROPIETARIO -- MIENTRAS RENTA**

#### **Responsabilidades del Propietario**

La siguiente es una lista resumida de las responsabilidades del propietario.

1. Cumplir con todas las obligaciones impuestas por los códigos de construcción y vivienda y las leyes de vivienda de alquiler.
2. Hacer todas las reparaciones y hacer lo que sea necesario para mantener las instalaciones en condiciones adecuadas y habitables.
3. Mantener las áreas comunes de la propiedad limpias

y seguras.

4. Mantener todas las instalaciones y aparatos eléctricos, de plomería, sanitarios, de calefacción, de ventilación, de aire acondicionado y otros (incluidos los ascensores) en buen estado de funcionamiento y seguro.
5. Proporcionar contenedores para la recolección central y la eliminación de cenizas, basura y desperdicios, y hacer arreglos para su recolección.
6. Suministrar agua corriente, agua caliente y calefacción razonable en todo momento.
7. Tomar medidas para proteger al inquilino de daños razonablemente previsibles, incluida la actividad delictiva de terceros. (Ejemplo: cambiar las cerraduras si no tiene todas las llaves de la vivienda de alquiler o si cree que pueden haber sido copiadas).

## Derechos del Propietario

### Derecho a la Posesión de la Vivienda en Renta

Después de que usted y el inquilino hayan acordado la fecha de ocupación, debe entregar la vivienda al inquilino en esa fecha. **El propietario es responsable de tener las instalaciones preparadas para la posesión.** Esto significa que la vivienda debe estar limpia y libre de plagas, peligros para la salud y la seguridad, así como cumplir plenamente con los términos del contrato de arrendamiento, el código de construcción y el código de vivienda. Si no puede entregar la vivienda al inquilino en la fecha acordada, lo mejor es avisar al inquilino lo antes posible. En este caso, no se cobrará renta hasta que el inquilino pueda ocupar la vivienda en renta.

### Derecho a Entrar

Las leyes de vivienda de alquiler de Iowa otorgan a los propietarios el derecho de entrar a una vivienda en renta para inspeccionar; hacer reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias; suministrar el servicio necesario o convenido; y mostrar la vivienda a posibles compradores, inquilinos, trabajadores y contratistas. **En todos los casos, el propietario debe avisar al inquilino con al menos 24 horas de anticipación antes de ingresar a la propiedad. El propietario sólo podrá entrar en horarios razonables y no podrá utilizar el derecho de entrada para acosar al inquilino.** En caso de emergencia o cuando

no sea posible hacerlo, el propietario podrá ingresar a la propiedad sin previo aviso al inquilino. Si el inquilino se ausenta por más de 14 días, el propietario puede entrar cuando sea razonablemente necesario. Si el propietario abusa del derecho de entrada, la corte puede otorgar dinero al inquilino.

### **Derecho a Condiciones Sanitarias**

El propietario tiene derecho a esperar que el inquilino mantenga su vivienda en renta en condiciones limpias y seguras. Los inquilinos deben mantener en condiciones limpias y sanitarias las partes que ocupan. Los propietarios pueden agregar esta expectativa al contrato de arrendamiento.

### **Derecho de Reparar y Cobrar**

La ley de Iowa permite que el propietario repare daños relacionados con el inquilino y le cobre a este en el siguiente pago de renta. Para hacer uso de esta disposición de la ley, el propietario debe notificar al inquilino **por escrito** sobre la reparación necesaria. El inquilino debe tener 7 días después de recibir el aviso para hacer la reparación. Si el inquilino no hace la reparación dentro del plazo, el propietario puede hacer que se haga la reparación. Después de que se haya realizado la reparación, el propietario debe presentar una factura detallada del costo al inquilino. Esta factura se puede agregar a la renta del mes siguiente. **El propietario no puede utilizar este procedimiento para evitar su responsabilidades como propietario.**

### **Derecho a Desconectar los Servicios Públicos**

El propietario tiene derecho a desconectar los servicios públicos solo por interrupciones temporales que sean necesarias mientras se realizan reparaciones o modificaciones reales, o temporalmente durante emergencias. No se considera una emergencia la falta de pago de la factura de los servicios públicos .

**El propietario no tiene derecho a desconectar los servicios públicos como represalia contra el inquilino.** Si el propietario toma tal acción, el inquilino puede responder con una acción legal que puede implicar un gasto considerable para el propietario.



## Otras Consideraciones

### Reglas

El propietario puede adoptar reglas que describan el uso y la ocupación de la vivienda en renta por parte del inquilino. Una regla debe tener el propósito de promover la seguridad, conveniencia o bienestar del inquilino o proteger la propiedad. **De acuerdo con la ley de Iowa, las reglas se pueden hacer cumplir solo si están claramente escritas, están razonablemente relacionadas con el propósito para el cual se adoptaron, se aplican a todos los inquilinos de manera justa y no tienen el propósito de evadir las responsabilidades del propietario** y se entregan al inquilino en el momento en que firman el contrato de arrendamiento o firman un nuevo contrato de renovación **de 12 meses.**

Los cambios de reglas que modifican sustancialmente un acuerdo existente (como aumentos de renta o cambios a una política de no mascotas) solo se pueden realizar en arrendamientos de mes a mes y requieren un aviso **por escrito con 30 días de anticipación.**

### Recargos por Pagos Tardíos

El propietario puede cobrar recargos si la renta se atrasa de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento. Las leyes de Iowa establecen que si la renta mensual no es mayor de los \$700 por mes, el propietario puede cobrar hasta \$12 por día hasta un máximo de \$60 por mes. Si la renta mensual supera los \$700 por mes, el propietario puede cobrar hasta \$20 por día hasta un máximo de \$100 por mes. Esta es la razón por la cual muchos contratos de arrendamiento establecen "vencimiento el 1, tarde el 6", ya que esto permite los 5 días para el monto total de los recargos por pago atrasado.

### Renuncia

Un contrato de arrendamiento puede ser cambiado por las acciones de ambas partes. Si esto ocurre, se le llama renuncia. Por ejemplo, si un contrato prohíbe mascotas, pero el propietario acepta renta del inquilino con pleno conocimiento de que tiene mascotas, entonces se renuncia o cancela la parte del contrato de arrendamiento que trata de mascotas. Después de que esto ocurre, el contrato de arrendamiento es modificado para permitir masco-

tas aunque no se haya realizado ningún cambio por escrito en el contrato de arrendamiento. El propietario no puede tomar represalias contra el inquilino, en forma de aumento de renta o desalojo, por tener mascotas debido a que se ha establecido un nuevo contrato de arrendamiento que permite mascotas. **Para evitar cualquier problema con respecto a las renunciaciones, es importante que haga cumplir el contrato de arrendamiento de manera justa, efectiva y rápida.** El propietario puede permitir temporalmente al inquilino comportarse de una manera que difiera con el contrato de arrendamiento o reglas sin renunciar permanentemente al derecho de hacer cumplir más tarde el contrato de arrendamiento o la regla original. Sin embargo, el propietario debe informar al inquilino que la renuncia es temporal y que vence en un momento determinado, y se le debe informar al inquilino de dicha temporalidad antes de que el inquilino actúe basándose en la renuncia temporal. (Ejemplo: el propietario puede permitir que el inquilino pague tarde la renta durante un mes, siempre y cuando se le informe al inquilino que la renta debe pagarse a tiempo el próximo mes, y el inquilino reciba este aviso antes de que trate de pagar tarde la renta del segundo mes). **La renuncia temporal se debe dar por escrito.**

### **Vales para Renta**

Muchas agencias ofrecen asistencia financiera de emergencia a los inquilinos que no pueden pagar la renta. Si el propietario está de acuerdo en aceptar un vale de renta y el inquilino cumple con los requisitos de elegibilidad, se puede emitir un vale al inquilino. Es responsabilidad del propietario someter el vale ya completado a la agencia. El tiempo total de procesamiento puede implicar varias semanas.

### **Daños por Incendio o Accidente**

Las leyes de Iowa establecen: si la unidad de vivienda o las instalaciones son dañadas o destruidas por incendios, inundaciones o accidentes hasta el punto de que la unidad de vivienda se ve sustancialmente afectada, el inquilino puede:

1. Desalojar inmediatamente el inmueble y en un plazo de 14 días notificar por escrito al propietario de la intención del inquilino de terminar el contrato de arrendamiento, en cuyo caso el contrato de arrendamiento finali-

zara a partir de la fecha de salida. Si es legal continuar la ocupación, desocupe la parte de la vivienda que quedó inutilizable por el incendio o accidente, en cuyo caso la responsabilidad de renta del inquilino se reducirá en proporción a la disminución del valor justo de renta de la vivienda.

2. Si se termina el contrato de arrendamiento, el propietario devolverá la renta prorrateada de ese mes y el depósito de renta completo. La contabilización de la renta en caso de terminación se hará a partir de la fecha del siniestro. Esto es para que el inquilino tenga fondos para encontrar otro alquiler.

### **Venta de la Propiedad**

En caso de venta de la propiedad en renta, todos los derechos y responsabilidades que se hayan establecido entre usted y el inquilino pueden transferirse, según el contenido del contrato de arrendamiento, al nuevo propietario.

El propietario tiene la opción de devolver el depósito de renta al inquilino o transferirlo al nuevo propietario. El propietario puede hacer deducciones lícitas del depósito de renta. Si se hacen deducciones, el propietario debe proporcionar una lista detallada por escrito de las deducciones al inquilino. En el caso de que el depósito sea transferido al nuevo propietario, se deberá notificar al inquilino la cantidad transferida y el nombre y dirección del nuevo propietario. **Hasta que el inquilino haya recibido el depósito de renta o la notificación de su transferencia, el propietario original sigue siendo responsable del depósito.**

Un nuevo propietario debe asumir el contrato de arrendamiento actual, tal como está, hasta que expire, ya que es un documento legal. Luego, se puede presentar un nuevo contrato de arrendamiento al inquilino, y el inquilino puede optar por firmar y aceptar los nuevos términos, o dar un aviso de 30 días para desalojar.

### **Avisos**

Muchas de las disposiciones de la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales requieren que se entregue al inquilino un aviso por escrito de las intenciones o acciones del propietario. Algunas disposiciones establecen el método de notificación, otras no. Al dar un aviso, HOME, Inc. le sugiere que siga estos procedimientos: 1)

ponga todos los avisos por escrito. 2) guarde copias de todos los avisos que le dé al inquilino o que reciba del inquilino. 3) ponga uno en la puerta, uno por correo regular y uno por correo certificado si el aviso puede llevar a un proceso legal. **Consulte las instrucciones de entrega para cada tipo de aviso en la sección de ejemplos de avisos.**

## **PROPIETARIOS-- TERMINANDO UN ARRENDAMIENTO**

### **Terminación/No renovación de arrendamiento**

El procedimiento para la terminación de un arrendamiento dependerá del tipo de contrato de arrendamiento que utilice. **El propietario no puede terminar el contrato de arrendamiento hasta la fecha de vencimiento del contrato o a menos que haya habido un incumplimiento del contrato de arrendamiento o violación de la ley.**

Si el contrato de arrendamiento es un simple acuerdo verbal, el propietario debe proporcionar al inquilino un aviso por escrito de 30 días de no renovación/terminación. Un contrato de arrendamiento por escrito requiere lo mismo, a menos que el contrato de arrendamiento establezca un aviso de 60 días requerido por el inquilino, entonces el propietario debe dar 60 días. Este tipo de aviso no debe terminar en medio de un período de renta. Un período de renta se extiende desde el día en que vence la renta hasta el día anterior a la próxima fecha de vencimiento de la renta. La práctica común es que el período de renta comience el primer día del mes y finalice el último día del mes.

Para dar al inquilino **aviso adecuado**: si la renta vence el primer día del mes, el inquilino debe recibir los avisos en esta fecha y dar 30 días para que desaloje. **No se requiere ninguna razón en un aviso de no renovación.**

Si el inquilino no se muda en la fecha de terminación, el propietario puede enviar un aviso de desalojo de 3 días al día siguiente. Si el inquilino permanece en la unidad, el propietario puede iniciar una acción de desalojo a través de la corte de asuntos menores en el condado donde se encuentra la propiedad.

Nuestra sección de avisos de muestra incluye instrucciones de entrega para cada tipo de aviso.

### **Terminación por Incumplimiento**

Si un inquilino no cumple con el contrato de arrendamiento,

miento, las reglas o la ley, el propietario puede terminar el arrendamiento por incumplimiento. **Para terminar un contrato de arrendamiento por incumplimiento, el propietario debe dar al inquilino un aviso por escrito que explique las violaciones y estas deben estar en los términos del contrato de arrendamiento.** El aviso debe indicar además que el propietario rescindirá el contrato de arrendamiento en 7 días (después de recibir el aviso) a menos que la infracción se corrija en un plazo de 7 días. Después de los 7 días, entregue un aviso de entrada en 24 horas para ir a la propiedad y ver si se corrigió la violación. Si no, el propietario deberá enviar un aviso de desalojo en 3 días y seguir los procedimientos de desalojo con la corte de asuntos menores. Si el inquilino corrige la infracción, se cancela el aviso de terminación.

Sin embargo, si vuelve a ocurrir **la misma infracción** dentro de los seis meses siguientes, el propietario puede terminar el contrato de arrendamiento proporcionando al inquilino un aviso por escrito de desalojo en 7 días, que explique las infracciones y proporcione la fecha de terminación. (No se da derecho a remediar la segunda vez).

### **Terminación por Peligro Claro y Presente**

Peligro claro y presente para la salud o la seguridad de otros inquilinos, el propietario, los empleados del propietario u otras personas en la vivienda del propietario o dentro de mil pies de distancia incluye, entre otras, cualquiera de las siguientes actividades del inquilino o de cualquier persona en las instalaciones con consentimiento del inquilino:

- a. Agresión física o amenaza de agresión física.
- b. El uso ilegal de un arma de fuego u otra arma, la amenaza de usar un arma de fuego u otra arma ilegalmente, o la posesión de un arma de fuego ilegal.
- c. Posesión de una sustancia controlada a menos que la sustancia controlada se haya obtenido directamente de o de conformidad con una receta u orden válida de un médico autorizado durante la práctica de su profesión. Este párrafo aplica a cualquier otra persona dentro de las instalaciones con el consentimiento del inquilino, pero solo si el inquilino sabía de la posesión de la sustancia controlada por parte de la otra persona .

**Si el incidente o actividad anterior fue causado por una persona que no sea el inquilino, este aviso no se aplicará**

**si:**

1. El inquilino solicita una orden de protección, orden de restricción u orden para desalojar la vivienda u otra reparación similar contra la persona y proporciona pruebas al propietario antes de que este inicie una demanda contra el inquilino; o
2. El inquilino informa de las actividades que causan el peligro claro y presente a una agencia de policía o al fiscal del condado en un esfuerzo por iniciar una acción penal contra la persona que realiza las actividades, y proporciona pruebas por escrito al propietario antes de que este inicie una demanda contra el inquilino; o
3. El inquilino escribe una carta a la persona que realiza las actividades que causan el peligro claro y presente. La carta debe decirle a la persona que no regrese a las instalaciones y que su regreso a las instalaciones puede resultar en allanamiento u otra acción contra la persona. Se debe enviar una copia de esta carta a una agencia de orden público cuya jurisdicción incluya las instalaciones y se debe proporcionar una prueba por escrito al propietario antes de que inicie una demanda contra el inquilino. Si el inquilino previamente ha escrito una carta a la persona según lo dispuesto en este párrafo sin presentar un allanamiento u otra acción, y la persona a quien se envió la carta lleva a cabo otras actividades que causan un peligro claro y presente, el inquilino debe tomar una de las acciones especificadas en los párrafos "1" o "2" para evitar el desalojo bajo este estatuto.

## **No pagar la renta**

Cuando un inquilino no paga la renta a tiempo y/o en su totalidad en la fecha de vencimiento de la misma, se debe entregar al inquilino un aviso de tres días para remediar o desalojar. Esto significa que el inquilino tiene 3 días para pagar el mes actual adeudado o 3 días para mudarse. Los 3 días no incluyen el día que se coloca en la puerta.

Este aviso debe indicar que si no se paga la renta o si el inquilino no desocupa la propiedad, el propietario puede iniciar una acción de desalojo en la corte de asuntos menores. Vea la sección de ejemplos de avisos. **Si el inquilino paga la renta en su totalidad durante el período de tres días, el propietario debe aceptar el pago.**

## El Último Día

**Servicios públicos:** el último día, querrá determinar el estado de todos los servicios públicos y hacer arreglos con el inquilino con respecto a los procedimientos de facturación y desconexión.

**Inspección:** en el ultimo día del arrendamiento, el propietario y el inquilino deberían inspeccionar la vivienda en busca de daños. En este momento, ambas partes deben llegar a un acuerdo sobre la condición de la vivienda y qué monto (si corresponde) el inquilino adeuda por daños. Consulte la sección anterior sobre daños vs el uso y desgaste normal.

Se debe hacer un inventario por escrito de la vivienda y tanto el inquilino como el propietario deben conservar una copia. Este registro escrito de la condición de la vivienda ayudará a ambas partes a determinar el uso del depósito de renta y ayudará a evitar acciones legales.

**Regreso de las llaves:** el último día, el propietario debe obtener del inquilino todas las llaves relacionadas con la vivienda y proporcionar un acuse de recibo. Si el propietario desea cobrar una penalización por la devolución tardía de las llaves, dicha penalización deberá explicarse en el contrato de arrendamiento.

**Aviso por Escrito de la Dirección Postal del Inquilino:** el propietario también debe obtener una notificación por escrito de la dirección postal del inquilino antes del último día del arrendamiento. Esta información es necesaria para notificar al inquilino sobre su depósito de renta. Si el propietario no puede obtener una dirección de correo, los propietarios pueden enviar la carta de depósito por correo certificado a la vivienda que ocupaba el inquilino. Guarde una copia de la carta con el recibo del correo. La ley de Iowa establece: si no se proporciona una dirección postal o instrucciones al propietario en un plazo de un año a partir de la terminación del arrendamiento, el depósito de renta se revertirá al propietario y se considerará que el inquilino ha perdido todos los derechos sobre el depósito de renta.

## Abandono y Abandono de Propiedad Personal

La ley de Iowa establece que si un inquilino abandona una vivienda o contrato de arrendamiento, el propietario debe hacer un esfuerzo razonable para volver a rentar la vivienda lo antes posible. Si el propietario alquila la vivienda antes de la expiración del contrato de arrendamiento,

miento del inquilino, entonces el contrato se rescinde a partir de la fecha en que comienza el nuevo arrendamiento. La ley explica además que si el propietario acepta el abandono como entrega o no toma medidas para volver a rentar la unidad, entonces el contrato se rescinde a partir de la fecha en que el propietario recibe la notificación de su abandono. Si el propietario presenta una demanda en la corte contra el inquilino original por rentas perdidas después de que el inquilino abandonó la unidad, la ley exige que el propietario presente evidencia de sus esfuerzos para encontrar un nuevo inquilino. Si cree que el inquilino ha abandonado la unidad, publique un aviso de entrada en 24 horas y entre al día siguiente y verifique si el inquilino todavía está allí. También puede llamar, enviar un mensaje de texto o enviar un correo electrónico al inquilino preguntándole si se ha mudado. El inquilino podría estar en el hospital, por lo que siempre es una buena idea tener un contacto de emergencia del inquilino.

### **Gravámenes Sobre Propiedad Personal**

La promulgación de la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales abolió el derecho a gravamen del propietario sobre la propiedad personal del inquilino. La retención de la propiedad de un inquilino puede dar lugar a cargos penales por robo o demandas civiles por reposición o conversión.

### **Procedimiento Legal de Desalojo— Corte de Asuntos Menores**

Anteriormente en este manual, se describieron los procedimientos de notificación adecuados para finalizar un contrato de arrendamiento. Si se han dado los avisos por escrito adecuados y el inquilino no se muda, el propietario debe presentar una solicitud de desalojo a través de la corte de asuntos menores. (El término legal para el desalojo es: acción de entrada forzosa y detención o FED por sus siglas en inglés).

**Un desalojo no debe confundirse con una terminación.**

El proceso de terminación puede ser utilizado tanto por un propietario como por un inquilino para terminar voluntariamente el contrato de arrendamiento.

**A diferencia de la terminación, el proceso de desalojo es una acción legal iniciada por el propietario para recuperar la posesión de la vivienda en renta.** El resultado



deseado de un desalojo es que la corte autorice al propietario a sacar al inquilino y a sus pertenencias de la vivienda si el inquilino no lo hace por sí mismo.

Otra diferencia entre una terminación y un desalojo es que en un desalojo el propietario debe demostrarle a la corte que tiene motivos para rescindir el arrendamiento. Las tres razones más comunes para el desalojo son: 1) no pagar la renta; 2) incumplimiento del contrato de arrendamiento, las reglas o la ley; y 3) no mudarse de la vivienda después de que ha sido notificado adecuadamente. En una acción de desalojo, el propietario primero debe notificar al inquilino con el **aviso de tres días** adecuado. En una acción basada en la falta de pago de la renta, el aviso se llama **aviso de tres días para remediar o desalojar**. En una acción por incumplimiento o falta de terminación, el aviso se llama **aviso de tres días para desalojar**. Si el inquilino no cumple con el aviso de tres días, el propietario deberá presentar una solicitud de desalojo (FED) en la corte de asuntos menores. Esto puede hacerse en persona o en línea a través de e-file.

**La corte de asuntos menores de su condado tiene una copia impresa con las instrucciones de este proceso, incluyendo los formularios que debe completar, instrucciones de como entregar los avisos y los tiempos de entrega.**

En la audiencia de la corte, el juez escuchará ambos lados del caso. Después, el juez decidirá si el propietario tiene derecho a recuperar la posesión de la vivienda en renta. Si el caso se decide a favor del inquilino, el caso será desechado y el inquilino podrá permanecer en la unidad. Si el caso se decide a favor del propietario, la corte emitirá una **orden de desalojo**, la cual dirá la hora y la fecha en que el inquilino deberá estar fuera de la unidad. Esta orden permitirá que el propietario mueva las posesiones del inquilino a la banqueta. **Este documento legal debe ser entregado por la oficina del alguacil, por lo que usted debe darle una copia al alguacil para que este la entregue. La oficina del alguacil tiene varias reglas que el propietario debe seguir para retirar las posesiones del inquilino.**

**UN INQUILINO SÓLO PUEDE SER DESALOJADO DE UNA VIVIENDA EN RENTA CON EL PERMISO DE LA CORTE. EL PROPIETARIO NO TIENE DERECHO A TOMAR LAS POSESIONES DEL INQUILINO, OBSTRUIR LA ENTRADA A LA VIVIENDA EN RENTA AL INQUILINO O CORTAR LOS SERVICIOS ESENCIALES.**

## Desalojo por Represalia

La ley de alquiler de viviendas de Iowa prohíbe las acciones de represalia contra el inquilino en forma de aumento de la renta, disminución de servicios, no renovación, terminación o acciones de desalojo cuando:

- 1) el inquilino se ha quejado ante una oficina de inspección del código de viviendas de alquiler
- 2) el inquilino se ha quejado ante el propietario de una violación de vivienda o falta de reparaciones
- 3) el inquilino ha organizado un sindicato de inquilinos, o se ha convertido en miembro de uno, o de una organización similar.
- 4) La ley federal prohíbe represalias si el inquilino se ha quejado ante una agencia gubernamental por discriminación.

Además la ley establece que durante un año después de la evidencia de una queja legítima por parte del inquilino, crea la posibilidad de que el propietario esté actuando en forma de represalia si incrementa la renta, no renueva o rescinde el arrendamiento. Entonces se le puede requerir al propietario que demuestre ante la corte que está terminando con el inquilino porque violó materialmente el contrato de arrendamiento o la ley. La ley explica que esta posibilidad no surge si el inquilino se queja después de recibir un aviso de aumento de renta, reducción de servicios o aviso de no renovación/terminación.

## No Usar los Procedimientos de la Corte para Desalojar un Inquilino

A menos que el inquilino haya desalojado voluntariamente la vivienda en renta o haya abandonado legítimamente la unidad, el propietario debe desalojar al inquilino mediante los procedimientos legales adecuados y hacer cumplir el desalojo a través de la oficina del alguacil. **El propietario no puede “hacerlo por sí mismo” obligando al inquilino a irse cambiando las cerraduras, cortando los servicios públicos, retirando físicamente la propiedad personal de los inquilinos, disminuyendo cualquier servicio o empleando cualquier otro proceso que no involucre a los tribunales y la ley.** Si el propietario trata de desalojar al inquilino sin seguir los procedimientos adecuados, el inquilino puede iniciar una acción legal para recuperar la posesión de la vivienda o rescindir el arrendamiento.

## CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE VIVIENDA/ INSPECCIONES

Un código de vivienda establece los estándares mínimos de salud y seguridad para asegurar que el inventario de viviendas en una comunidad tenga un programa de mantenimiento continuo que ayude a prevenir el deterioro urbano y el deterioro asociado con la calidad de vida de los residentes. En Iowa, todas las ciudades con una población de 15,000 habitantes o más deben establecer un código de vivienda y procedimientos de cumplimiento. Para averiguar si su comunidad tiene un código de vivienda, consulte con el ayuntamiento de su localidad.

El código de vivienda de Des Moines requiere que los propietarios soliciten que su propiedad en renta sea inspeccionada regularmente y que se les emita un **certificado de Inspección**. Cuando se ha emitido un certificado de inspección, significa que la propiedad cumple con los estándares mínimos de salud y seguridad del código de vivienda. **Las viviendas en renta que no tengan un certificado de inspección vigente no se pueden usar para fines de renta**. Si esto ocurre, la ciudad de Des Moines puede emprender acciones legales para evitar que el propietario alquile dicha vivienda.

La agencia que inspecciona las propiedades en renta y hace cumplir el código de vivienda en Des Moines se llama División de Inspecciones de Vecindarios. Un inquilino o propietario puede obtener más información sobre esta oficina llamando al 515-283-4046.

## **EJEMPLOS DE AVISOS**

Los siguientes avisos son ejemplos que se pueden escribir a máquina o a mano. HOME, Inc. también puede enviarle por correo postal o electrónico estos avisos para que los use. Le recomendamos que cuando use estos avisos consulte con uno de nuestros asesores de vivienda certificados por HUD.

### **Avisos de Inquilinos:**

#### **AVISO DE NO RENOVACIÓN O TERMINACIÓN EN 30 (O 60) DÍAS**

**FECHA:**

**PARA:**

La presente es para notificarle mi intención de terminar mi contrato de arrendamiento el (fecha)

ya que no renovaré el contrato de arrendamiento en: (dirección)

Por favor, envíe el depósito dentro de los 30 días después del último día de arrendamiento. Aquí está mi dirección de correo:

Nombre

Dirección

Teléfono

HOME, Inc. aconseja a los inquilinos que envíen este aviso por el correo certificado menos costoso y esperen 4 días para que se entregue. Este aviso debe estar en manos del propietario a más tardar el primer día del mes en que se irá. Guarde una copia del aviso con su recibo de correo. También puede entregar personalmente al propietario y pedirle que firme y feche su copia como prueba de que la recibió, así no tiene que contar los 4 días de entrega del correo certificado.

## **AVISO PARA REPARAR Y DESCONTAR DE LA RENTA**

PARA: Propietario (nombre)  
Dirección

De acuerdo con la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales (Código de Iowa, capítulo 562A.15.1), el propietario debe mantener las instalaciones en buenas condiciones. La presente es para notificarle que se necesitan reparaciones en la vivienda de renta ubicada en: (dirección de la propiedad).

Se necesitan las siguientes reparaciones: (lista de todas las reparaciones obligatorias).

Si no realiza las reparaciones necesarias dentro de los próximos 7 días posteriores a la recepción de este aviso, haré que se realicen las reparaciones y deduciré el costo de mi pago (mensual) de renta.

DE: Inquilino (nombre)  
Dirección  
Teléfono

### **Para poder reparar y deducir, el costo de la reparación no podrá exceder un mes de renta.**

Siete días después de que el propietario recibe el aviso, el inquilino puede hacer las reparaciones. Sin embargo, el inquilino no puede usar este procedimiento si el propietario ya ha entregado un aviso por escrito que indica que tiene la intención de rescindir el arrendamiento debido a que el inquilino no ha pagado la renta. HOME, Inc. aconseja a los inquilinos que envíen este aviso por el correo certificado más económico y esperen 4 días para que se entregue antes de contar los 7 días. Guarde una copia del aviso con su recibo del correo. También puede entregarlo personalmente al propietario y pedirle que firme y feche su copia como prueba de que lo recibió, así no necesitará contar 4 días para la entrega del correo certificado.

Deben pasar siete días (después de recibir el aviso) antes de que el costo de la reparación pueda deducirse de la renta. (Ejemplo: la renta vence el primer día de cada mes. El propietario recibió el aviso el 28 de julio. Los 7 días no vencerán hasta el 4 de agosto. Por lo tanto, el costo debe deducirse de la renta de septiembre).

Se recomienda que el inquilino contrate a un contratista independiente para realizar las reparaciones y que obtenga un recibo por escrito del contratista que detalle los materiales y la mano de obra.

**AVISO DE TERMINACIÓN EN 7 DÍAS**  
**POR INCUMPLIMIENTO DEL PROPIETARIO**

PARA: Propietario (nombre)  
Dirección

Por medio de la presente, se le notifica que no está cumpliendo con (el contrato de arrendamiento, las reglas y la ley estatal) porque (liste los motivos de incumplimiento).

Para cumplir con (el contrato de arrendamiento, las reglas, la ley estatal) debe (liste lo que se debe hacer para cumplir) dentro de los 7 días posteriores a la recepción de este aviso.

Además, se le notifica que si no cumple con lo especificado anteriormente, tengo la intención de rescindir nuestro contrato de alquiler en no menos de 7 días después de recibir este aviso.

DE: Inquilino (nombre)  
Dirección  
Teléfono

Este aviso puede usarse cuando el propietario no cumpla con el contrato de arrendamiento, las reglas o la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales. El propietario tiene 7 días después de recibir el aviso para cumplir. Si el propietario cumple en el período de 7 días, el contrato de arrendamiento no se rescinde. Sin embargo, si el mismo problema ocurre dentro de los 6 meses siguientes al primer aviso, el inquilino puede rescindir el arrendamiento con un aviso por escrito de 7 días. El segundo aviso no tiene que dar al propietario el derecho a remediar.

HOME, Inc. aconseja a los inquilinos que envíen este aviso por el correo certificado más económico y esperen 4 días para que se entregue antes de contar los 7 días. Guarde una copia del aviso con su recibo del correo. También puede entregar personalmente al propietario y pedirle que firme y feche su copia como prueba de que la recibió, así no necesitará contar 4 días para la entrega del correo certificado.

## AVISO PARA REGRESAR EL DEPÓSITO DE RENTA

PARA: Propietario (nombre)  
Dirección

Esta es una solicitud de la devolución del depósito de renta de \$ (cantidad) que pagué al ingresar a (dirección).

Por favor envíeme el depósito a la siguiente dirección: (dirección de correo).

Si no recibo el depósito dentro de 30 días, me veré obligado a emprender acciones legales adicionales.

DE: Inquilino (nombre)  
Dirección  
Teléfono

Después de la finalización del arrendamiento, el propietario debe recibir la dirección postal del inquilino para poder devolver el depósito de renta. El inquilino tiene un año después de salirse para proporcionar al propietario una dirección postal u otras instrucciones de entrega. **El propietario debe entregar al inquilino una lista detallada de las deducciones y el depósito restante o el depósito completo dentro de los 30 días posteriores a la recepción de la dirección postal o la fecha de mudanza del inquilino, lo último que ocurra** . Si el propietario no entrega el depósito o una lista detallada de deducciones dentro de los 30 días, o si usted no está de acuerdo con la lista detallada, puede presentar una demanda en la corte de asuntos menores para mostrar evidencia y exigir la devolución del dinero de su depósito.

HOME, Inc. aconseja a los inquilinos a que tomen fotografías o videos de la vivienda cuando entren y después de limpiarla antes de salirse. Esta es evidencia para que muestre a la corte la condición de la propiedad cuando usted la dejó. También es importante que pueda demostrar que proporcionó una dirección postal.

HOME, Inc. aconseja a los inquilinos que envíen este aviso por correo certificado y esperen 4 días para que se entregue. Mantenga una copia del aviso con su recibo del correo. También puede entregar personalmente al propietario y pedirle que firme y feche su copia como prueba de que la recibió, así no necesitará contar 4 días para la entrega por correo certificado.

## AVISO DE VIOLACIÓN DE ENTRADA

Fecha: \_\_\_\_\_

Para: \_\_\_\_\_

Por medio de la presente se le notifica que usted y/o su personal no están cumpliendo con las Leyes de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Iowa con respecto al acceso a nuestra casa.

**El Código de Iowa 562A.19 (3) establece: antes de entrar por un motivo que no sea de emergencia, el propietario debe proporcionar un aviso de 24 horas y entrar solo en horarios razonables.**

Si en el futuro usted no cumple, tomaré acciones legales.

De: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

HOME, Inc. aconseja a los inquilinos que envíen este aviso por correo certificado y esperen 4 días para que se entregue. También puede entregar personalmente al propietario y pedirle que firme y feche su copia como prueba de que la recibió, así no necesitará contar 4 días para la entrega por correo certificado.

HOME, Inc. recomienda que los inquilinos conserven la documentación de cualquier violación de entrada y así puedan presentar una demanda ante una corte de asuntos menores si las violaciones de entrada continúan después de la entrega de este aviso.



## **Avisos de Propietarios**

**HOME, INC. tiene asesores de vivienda certificados por HUD que pueden enseñar a los propietarios como usar y entregar los avisos. Nuestros servicios son gratuitos y confidenciales.**

Excepto por el aviso de entrada en 24 horas, se recomienda que el aviso sea por escrito y que se entregue de una de las siguientes maneras:

1. El propietario entrega en mano al inquilino y obtiene un acuse de recibo por escrito firmado y fechado el día de la entrega del aviso por un residente de la vivienda en renta. El residente que firma el acuse de recibo debe tener por lo menos dieciocho (18) años de edad.
2. Pague para que el alguacil o el procesador de avisos, entreguen personalmente.
3. Publique el aviso en la puerta de entrada principal de la vivienda en renta y envíelo por correo regular y correo certificado a la dirección de la vivienda, o a la última dirección conocida del inquilino si esa dirección es diferente a la dirección de la vivienda en renta.
4. Tiempo y contenido: un aviso publicado de acuerdo con este párrafo debe colocarse dentro del período de tiempo aplicable para entregar el aviso y debe incluir la fecha en que se colocó el aviso. El aviso entregado por correo bajo este procedimiento de publicación no se considera completo hasta 4 días después de que el aviso se deposita en el correo y sella para entrega, ya sea que el destinatario firme o no un recibo del aviso.

**AVISO DE ENTRADA PARA INGRESAR A LA VIVIENDA EN  
RENTA DEL INQUILINO**

PARA: Inquilino (nombre)  
Dirección

Este aviso es para informarle que yo y/o mis representantes, (nombre del gerente o reparador), tenemos la intención de ingresar a su vivienda en renta ubicada en (dirección de la propiedad) el (día, fecha y hora).

Necesito ingresar su vivienda en renta para (especifique la actividad a realizar).

DE: Propietario (nombre)  
Dirección

A menos que sea imposible hacerlo, el inquilino debe tener al menos 24 horas de anticipación de la intención del propietario de ingresar a la vivienda rentada por el inquilino. El propietario o sus representantes tienen derecho a ingresar a la vivienda para: 1) hacer reparaciones, modificaciones o cambios de remodelación necesarios o acordados, 2) inspeccionar la vivienda en renta o 3) mostrar la vivienda en renta a posibles inquilinos o compradores. Solo en una situación de emergencia, como un incendio o una inundación, el propietario podrá ir a la vivienda en renta sin el permiso del inquilino. **Este aviso deberá colocarse en la puerta del inquilino, pero también podría ser útil llamar o enviar un mensaje de texto en caso de que el inquilino no haya usado esa puerta recientemente y, por lo tanto, ni siquiera lo haya visto. Si el inquilino niega la entrada, los propietarios pueden presentar una demanda en la corte de asuntos menores.**

Código de Iowa, sección 562A.35 - Recursos de propietarios e inquilinos por abuso de entrada. 1. Si el inquilino se niega a permitir la entrada legal, el propietario puede obtener medidas cautelares para obligar la entrada o rescindir el contrato de arrendamiento. En cualquier caso, el propietario puede recuperar los daños reales y los honorarios razonables del abogado. 2. Si el propietario hace una entrada ilegal o legal de una manera irrazonable o hace repetidas demandas de entrada de otro modo legal pero que tienen el efecto de acosar irrazonablemente al inquilino, el inquilino puede obtener una medida cautelar para evitar que se repita la conducta, o rescindir el contrato de arrendamiento. En cualquier caso, el inquilino puede recuperar los daños reales.

## **AVISO PARA EL INQUILINO DE RENTA ATRASADA**

### **(Aviso de Remediar o Terminar)**

PARA: Propietario (nombre)  
Dirección

Usted está en incumplimiento de nuestro contrato de renta de la unidad de vivienda ubicada en (dirección de la propiedad), debido a la falta de pago de la renta en la fecha debida.

Esta vencida la renta por la cantidad de \$ (cantidad adeudada) del período de (fecha de inicio de la renta adeudada) hasta (fecha de finalización de la renta adeudada).

**USTED TIENE DERECHO A SOLUCIONAR ESTE INCUMPLIMIENTO AL ENTREGAR EL PAGO TOTAL DENTRO DE TRES DÍAS DESPUÉS DE RECIBIR ESTE AVISO O TERMINAR EL ARRENDAMIENTO Y DESALOJAR LA PROPIEDAD DENTRO DE TRES DÍAS.**

No se dará más aviso. Si no paga o desocupa la propiedad antes de la fecha anterior, se puede iniciar una acción legal por entrada forzosa y detención (desalojo) en su contra.

DE: nombre, dirección, teléfono

Este aviso se debe usar cuando un inquilino no paga la renta. Si el inquilino no paga la renta completa o no se muda durante el período de tres días, el propietario debe presentar un desalojo (FED) en la corte de asuntos menores. Si el inquilino paga la renta completa durante el plazo de tres días, el propietario debe aceptar la renta. El día en que se recibe el aviso nunca se cuenta como parte del período de tres días, necesita contar 4 días para la entrega por correo certificado.

## **AVISO DE REPARACIÓN Y SUMA A LA RENTA**

PARA: Inquilino (nombre)  
Dirección

De acuerdo con la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales (código de Iowa, capítulo 562A.17), el inquilino debe mantener la unidad de vivienda. La presente es para notificarle que se necesitan reparaciones en su vivienda en alquiler ubicada en: (dirección de la propiedad).

Se necesitan las siguientes reparaciones: (lista de todas las reparaciones obligatorias).

Si no realiza las reparaciones necesarias dentro de los 7 días posteriores a la recepción de este aviso, haré que se realicen las reparaciones y agregaré el costo a la renta del mes de (indique el mes)

DE: Propietario (nombre)  
Dirección

Si el inquilino no hace las reparaciones dentro de los 7 días siguientes a la recepción del aviso, el propietario puede hacer las reparaciones. Después de realizar la reparación, el propietario debe entregar al inquilino una factura detallada por el costo real y razonable de las reparaciones y puede agregar el costo al pago de la renta del próximo período. (Ejemplo: el inquilino recibió el aviso el 1 de octubre. El inquilino no hizo las reparaciones necesarias antes del 8 de octubre, por lo que el propietario hace las reparaciones el 9 de octubre. La renta vence el primer día de cada mes, por lo que el costo de la reparación se agregaría a la renta de noviembre). El propietario no puede usar este procedimiento para obligar a los inquilinos a realizar el mantenimiento regular u otras responsabilidades del propietario.

La fecha de finalización debe ser el día anterior al vencimiento de la renta, a menos que el propietario acuerde lo contrario. El aviso debe ser entregado al inquilino no menos de 30 días antes de la fecha de terminación. El día en que se recibe el aviso nunca se cuenta como parte del período de 30 días. Si el inquilino no se va al final del día 30, entonces el propietario debe entregar un aviso separado de 3 días para desalojar antes de presentar una acción de desalojo (FED). Ejemplo: la renta vence el primer día de cada mes. Si usted desea que el inquilino se mude antes del 1 de abril, por lo tanto, el último día de arrendamiento será el 31 de marzo. El inquilino debe recibir un aviso el 1 de marzo o antes.

**AVISO DE TERMINACIÓN 7 DÍAS POR PARTE DEL  
PROPIETARIO DEBIDO A INCUMPLIMIENTO**

PARA: Inquilino (nombre)  
Dirección

Por medio de la presente se le notifica que no está cumpliendo con el (contrato de arrendamiento, ley estatal, reglas) porque (liste las razones de incumplimiento).

Para cumplir con el (contrato de arrendamiento, ley estatal, reglas) usted debe (liste lo que se debe hacer para cumplir) dentro de los 7 días posteriores a la recepción de este aviso.

Además, se le notifica que si no cumple con lo especificado anteriormente, tengo la intención de rescindir nuestro contrato de arrendamiento en no menos de 7 días después de recibir este aviso.

DE: Propietario (nombre)  
Dirección

Este aviso se puede usar cuando el inquilino no cumpla con el contrato de arrendamiento, las reglas o la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales. El inquilino tiene 7 días después de recibir el aviso para cumplir. Si el inquilino no cumple, el contrato de arrendamiento se rescinde en no menos de 7 días después de recibir el aviso. Si el inquilino cumple dentro del período de 7 días, el contrato de arrendamiento no se rescinde. Sin embargo, si ocurre el mismo problema dentro de los 6 meses posteriores a la notificación, el propietario puede rescindir el arrendamiento con una notificación por escrito de 7 días la cual no tiene que darle al inquilino una segunda oportunidad para cumplir.

Si el inquilino no remedia o se va al final del séptimo día, entonces el propietario debe entregar un aviso separado de 3 días para desalojar antes de presentar una acción de desalojo (FED).

## **AVISO PARA DESALOJAR EN TRES DÍAS**

PARA: Inquilino (nombre)  
Dirección

La presente es para notificarle a usted y a todos los residentes que ocupan la propiedad ubicada en:

---

de mi intención de rescindir su arrendamiento.

El arrendamiento terminara el \_\_\_\_\_.  
No se dará ningún otro aviso. Si no desocupa la propiedad antes de la fecha mencionada, se puede iniciar una acción legal en su contra por entrada forzosa y detención (desalojo).

DE: Propietario (nombre)  
Dirección

Este tipo de aviso debe usarse después de que el inquilino no cumpla con el aviso de incumplimiento de siete días o un aviso de terminación de arrendamiento de 30 días. Si el inquilino no se muda durante el período de tres días, el propietario debe presentar un desalojo (FED) en la corte de asuntos menores.

**AVISO PARA DESALOJAR EN SIETE DÍAS**

PARA:

La presente es para notificarle a usted y a todos los residentes que ocupan la propiedad ubicada en:

\_\_\_\_\_ de mi intención de rescindir su arrendamiento efectivo el \_\_\_\_\_.

DEBIDO A:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

El arrendamiento terminará 7 días después de recibir este aviso. No se dará ningún otro aviso. Si no desocupa la propiedad antes de la fecha anterior, se puede iniciar una acción legal en su contra por entrada forzosa y detención (desalojo).

FECHA:

DE:

**AVISO DE 3 DÍAS POR  
PELIGRO CLARO Y PRESENTE**

Para:

Fecha:

Por medio de la presente se le notifica de conformidad con la sección 562A.27A del código de Iowa, que su contrato de arrendamiento se rescindiré efectivamente tres (3) días posteriores a la fecha de este aviso, y se le exige que desaloje y entregue dentro de esos tres (3) días.

Este aviso de rescisión y desalojo se le entrega por el motivo de que usted o las personas que se encuentran en el inmueble con su consentimiento han creado circunstancias o han mantenido una amenaza que constituye un peligro claro y presente para la salud o la seguridad de otros inquilinos, el propietario, o los empleados o agentes del propietario. Un peligro claro y presente para la salud o la seguridad de otros inquilinos, el propietario o los empleados o agentes del propietario incluye cualquiera de las siguientes actividades si se llevaron a cabo dentro de 1000 pies de la propiedad del arrendador. (marque todo lo que corresponda)

- Agresión física o amenaza de agresión física.
- Uso ilegal de armas de fuego u otras armas, la amenaza de usar un arma de fuego u otra arma ilegalmente, o posesión de un arma de fuego ilegal.
- Posesión por usted o por una persona en las instalaciones con su consentimiento y conocimiento, de una sustancia controlada no obtenida directamente de o de conformidad con una receta válida u orden de un médico autorizado mientras actúa en el curso de la práctica profesional.
- Otros (especifique)

El incidente o actividad específica que provocó que se entregara este aviso es o fue:

---



**Si el incidente o actividad anterior fue realizado por una persona que no sea el inquilino, este aviso no aplicará si:**

- (1) el inquilino solicita una orden de protección, orden de restricción u orden para desalojar la vivienda u otra reparación similar contra la persona y proporciona pruebas al propietario antes de que este inicie una demanda contra el inquilino; o
- (2) el inquilino informa de las actividades que causan el peligro claro y presente a una agencia de seguridad pública o al fiscal del condado en un esfuerzo por iniciar una acción penal contra la persona que realiza las actividades, y proporciona pruebas por escrito al propietario antes de que este inicie una demanda contra el inquilino; o
- (3) el inquilino escribe una carta a la persona que realiza las actividades que causan el peligro claro y presente. La carta debe decirle a la persona que no regrese a las instalaciones y que su regreso a las instalaciones puede resultar en allanamiento u otra acción contra la persona. Se debe enviar una copia de esta carta a una agencia de orden público cuya jurisdicción incluya las instalaciones y se debe proporcionar una prueba por escrito al propietario antes de que inicie una demanda contra el inquilino. Si el inquilino previamente ha escrito una carta a la persona según lo dispuesto en este párrafo sin presentar un allanamiento u otra acción, y la persona a quien se envió la carta lleva a cabo otras actividades que causan un peligro claro y presente, el inquilino debe tomar una de las acciones especificadas en los párrafos "1" o "2" para evitar el desalojo bajo este estatuto.

**AVISO AL INQUILINO DE TERMINACIÓN O**  
**NO RENOVACIÓN EN 30 DÍAS**

PARA: Inquilino (nombre)  
Dirección

Por medio de la presente le notifico a usted y a todos los residentes que ocupan (dirección de la propiedad), de mi intención de rescindir su arrendamiento.

El arrendamiento terminará el (día, fecha de terminación). Este aviso no elimina su obligación de pagar la renta del mes de (último mes de renta).

DE: Propietario (nombre)  
Dirección

**AVISO DE RESCISIÓN MUTUA DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO**

Fecha:

Rescisión mutua del contrato de arrendamiento de la propiedad en: \_\_\_\_\_

De mutuo acuerdo, las partes mencionadas anteriormente indican mediante sus firmas la decisión de rescindir el contrato de arrendamiento celebrado por ambas partes de la propiedad mencionada arriba. Por razones conocidas por ambas partes, las partes declaran rescindido mutuamente el contrato de arrendamiento. El inquilino(s) tiene la intención de dejar la propiedad en las mismas o mejores condiciones en las que la encontró. El inquilino deberá desalojar la propiedad en o antes de \_\_\_\_\_, en el entendimiento de que el inquilino no tiene ninguna otra obligación como inquilino de la propiedad anterior y el depósito de renta será devuelto al inquilino dentro de los treinta días del último día del arrendamiento o de cuando el propietario reciba la dirección postal del inquilino o las instrucciones de entrega.

Firma del propietario o arrendador:

Firma del inquilino(s):

**Carta Desglosada de Deducciones al Depósito de Seguridad**

Fecha:

Nombre del inquilino:

Dirección de la Vivienda Rentada:

Depósito de Seguridad Recibido \$ \_\_\_\_\_

Lista de Daños a la Propiedad con Cantidad Deducida

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

Gastos de Limpieza

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

Deducción del Depósito de Seguridad \$ \_\_\_\_\_

Cantidad a Regresar al Inquilino \$ \_\_\_\_\_

Firma del Propietario:

## **AVISO A INQUILINO DE AUMENTO DE RENTA**

PARA: Inquilino (nombre)  
Dirección

Este aviso es para notificarle que el pago de renta de su vivienda de alquiler ubicada en: (dirección de la propiedad) aumentará de \$ (cantidad anterior) a \$ (cantidad nueva).

Este aumento entrará en vigor el (fecha de inicio del aumento).

DE: Propietario (nombre)  
Dirección

INQUILINO: (firma del inquilino)  
FECHA: (día y fecha de recepción)

El propietario no puede aumentar la renta antes de la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento original o cualquier prórroga. El propietario debe notificar al inquilino por escrito al menos 30 días antes de la fecha periódica de renta. La fecha periódica de renta se extiende desde el día en que vence la renta el a hasta el día anterior a la próxima fecha de vencimiento. (Ejemplo: la renta vence el primer día de cada mes. El propietario tiene la intención de aumentar el alquiler en mayo, por lo tanto, el inquilino debe recibir un aviso antes del 1 de abril).

## **OFICINAS LOCALES DE INSPECCIONES DE RENTAS**

Des Moines, Inspecciones de Vecindarios—515-283-4046

West Des Moines—515-222-3630

Clive—515-223-6220

Urbandale—515-278-3930

Grimes—515-986-3036

Norwalk—515-981-9530

Indianola—515-961-9430

Altoona—515-967-5138

Ankeny—515-963-3550

Johnston—515-727-7778

Ames—515-239-5153

Adel—515-993-4525

**Llame a su ayuntamiento local para otras ciudades.**