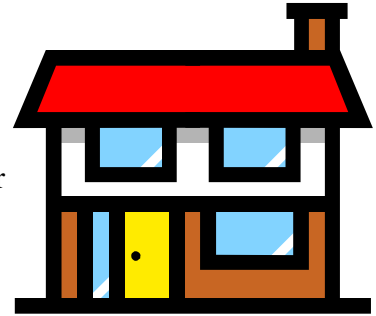


Ley del Propietario – Inquilino de Iowa

¡Esté preparado(a) para proteger sus derechos!

Trate todo acuerdo entre el Propietario – Inquilino con cuidado. Hágalo como si un día usted tuviera que explicar toda la situación a un juez. Esto quiere decir:

- Todo mensaje importante para el propietario, póngalo por escrito y quédese con una copia;
- Mantenga una copia de todo documento que sea escrito;
- Pida recibos cuando pague la renta, y también cuando entregue las llaves al propietario;
- Siempre tenga un testigo cuando esté discutiendo un asunto que usted crea que luego pueda tener problemas;
- Tome fotos de cualquiera condición que se encuentre la unidad por si luego usted quiere describirle el problema al juez;
- Mantenga fechas de cuando los eventos importantes sucedieron (por ejemplo: cuando usted se quejó por primera vez con relación a reparaciones necesarias, o si el propietario entró a la propiedad sin previo aviso o sin tocar la puerta).



Para evitar conflicto entre el Propietario – Inquilino lo mejor es mantener una relación de cooperación y consideración entre ambas partes. Si se trata cada contrato de arriendo como si eventualmente tuviera que ir a la corte, usted estará preparado(a) en caso de tener que hacerlo eventualmente.

¿Qué es un contrato de arrendamiento?

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo entre el propietario y el inquilino relacionado al arriendo de una casa o apartamento. El contrato de arrendamiento puede ser por escrito o en forma personal.

¿Qué se puede incluir en el contrato de arrendamiento?

El contrato de arrendamiento puede incluir el entendimiento entre el propietario y el inquilino en todo lo relacionado al uso de la propiedad arrendada. Entre otras cosas, el contrato de arriendo puede incluir lo siguiente:

- La cantidad del arriendo mensual;
- Cuándo, dónde, y quién paga la renta;
- El número de personas que va a vivir en la unidad y los nombres;
- Los servicios esenciales, los que van a ser pagados por el propietario los que van a ser de responsabilidad del inquilino;
- Las reparaciones que el propietario va a hacer y cuando se van a terminar de realizar;
- La petición del propietario al inquilino de informar sobre cualquier período de tiempo prolongado que estará ausente de la propiedad. Esto debe hacerlo no más allá del primer día de ausencia.

Si el inquilino está arrendando una casa del familia del propietario, el contrato de arrendamiento puede incluir el acuerdo por el inquilino de aceptar la responsabilidad de remover la basura, proveer calefacción y agua, y hacer ciertas reparaciones y mantenimiento en la propiedad. Pero este acuerdo tiene que ser por escrito.

¿Puede el propietario aumentar la renta por encima de la cantidad por la que se firmó el contrato originalmente?

En contratos de arrendamiento por períodos exactos o definidos (como por 6 meses o 1 año, etc.), el propietario no puede aumentar el valor del arriendo durante ese período. Este se puede aumentar al final del período acordado originalmente, si el propietario entrega el aviso por escrito con 30 días de anticipación.

En un contrato de arrendamiento de mes-a-mes, el propietario puede aumentar la renta si da aviso al inquilino con suficiente adelanto. Para aumentar la renta, el propietario tiene que darle al inquilino un aviso por escrito indicando la cantidad del aumento con no menos de 30 días de anticipación antes que el aumento sea efectivo.

¿Cómo se puede terminar el contrato de arrendamiento?

El propietario o el inquilino pueden terminar el contrato de arrendamiento de la siguientes formas:

- Si el contrato es de mes-a-mes, la personal que desea terminar el contrato tiene que darle a la otra parte un aviso por escrito con 30 días de anticipación a la fecha en que desea terminar el contrato de arrendamiento. El aviso tiene que indicar el día exacto en que desea terminar el contrato, y ese día tiene que ser el ultimo día que paga la renta.
- Si el contrato es de semana-a-semana, el aviso por escrito tiene que ser entregado antes de 10 días.
- Si el contrato es por un período determinado exacto, digamos 1 año, el contrato terminará automáticamente el último día del período acordado, a no ser que el acuerdo indique algún procedimiento especial parar renovar el contrato de arrendamiento.
- Si el inquilino se muda sin dar aviso por adelantado, el inquilino puede ser responsable de pagar el arriendo al propietario por el resto del tiempo contrato. E propietario tiene el deber de trator de arrendar el apartamento a un nuevo inquilino lo antes posible. Si el propietario no hace un gran esfuerzo por arrendar la propiedad nuevamente, el propietario no puede dirigirse al inquilino que originalmente alquiló la unidad para tratar de recobrar el arriendo que el perdió por el tiempo que la unidad estuvo desocupada.
- Algunas veces el propietario o el inquilino quieren terminar el contrato de arrendamiento inmediatamente, sin entregar el aviso de 30 o 10 días, debido a que la otra persona no ha cumplido con las condiciones del contrato de arrendamiento. El propietario puede comenzar el procedimiento de desalojo si el inquilino no cumple con uno de los términos mas importantes del contrato de arrendamiento. Por ejemplo, si una de las condiciones del contrato es el de no admitir animales en la unidad, y si el inquilino tiene un perro, esto materialmente crea el rompimiento de una de las condiciones del contrato.

El propietario hace lo siguiente:

1. Notifica al inquilino por escrito exactamente del problema en el apartamento.
2. Indica al inquilino que el contrato de arrendamiento expirará dentro de 30 días a no ser que el problema se corrija dentro de 14 días. Si el inquilino corrige el problema dentro de esos 14 días, el contrato continúa normalmente. Si el inquilino no corrige el problema dentro de 14 días, el contrato terminará dentro de 30 días. El propietario entonces puede comenzar el procedimiento de desalojo.

¿Qué es un depósito de arrendamiento?

Cuando un apartamento o una casa es arrendada, el propietario usualmente recibe un depósito de arriendo, también conocido como un depósito de seguridad, que debe cubrir cualquier daño que el inquilino ocasione a la propiedad, cualquier parte de la renta que el inquilino no pague y otros gastos.

¿Cuánto dinero puede pedir el propietario como depósito de renta?

El propietario no puede pedir más de dos meses de arriendo como depósito de seguridad. El arriendo se paga generalmente por anticipado, así que el inquilino tiene que pagar un mes por anticipado más dos meses como depósito de seguro antes de mudarse al apartamento.

¿En que situaciones el propietario se puede quedar con todo o parte del depósito del inquilino?

La ley dice que el propietario se puede quedar con parte del depósito de arrendamiento por las siguientes razones:

1. Para completar parte de la renta que se deba, u otro dinero que se le deba al propietario bajo el contrato de arrendamiento.
2. Para hacer reparaciones a la propiedad que fueron por daños ocasionados por el inquilino. Cosas que se gastaron o se rompieron por el uso diario no se incluye en estos cargos.

¿Cómo yo puedo estar seguro que se me va a devolver el depósito de renta cuando yo me mude?

1. Mantenga de recibo del depósito que usted le entregó al propietario. El recibo debe decir que es el depósito de renta y debe establecer la cantidad y el día que usted entregó el dinero.
2. Haga una lista de los daños en el apartamento o casa cuando usted se mude. Esta lista se debe hacer inmediatamente después que usted se mude o antes de mudarse. El propietario debe ayudarle a usted a hacer esta lista si posible, y también es una buena idea tener otra persona como testigo cuando se hace la lista por si hay algún problema en el futuro. Es mejor que el propietario y el inquilino firmen la nota y cada uno se quede con una copia.

3. Dígale al propietario de daños que ocurran mientras usted vive en la unidad. Estos se deben informar inmediatamente al propietario, (por escrito si posible). Se debe explicar la causa del. Recuerde que el inquilino es responsable solamente si este es en parte culpable del daño.
4. Dé el aviso correspondiente con tiempo cuando se quiera mudar.
5. Dé al propietario su nueva dirección cuando usted se mude. Si no se le entrega al propietario una nueva dirección dentro de un año, el propietario se puede quedar con el dinero.
6. Deje el apartamento o casa ordenado y limpio. Deje todo donde lo encontró cuando se mudó. Cosas que se gastan o se envejecen por el uso diario son permitidas y no hay que repararlas.
7. Reúnase con el propietario el día que usted se va a mudar. Revise la lista de las cosas que usted apuntó el día que se mudó al apartamento. Pregúntele al propietario si le va a descontar dinero del depósito por daños al apartamento, limpieza o cualquier otra cosa. De esta manera usted puede arreglar el problema que existe en ese momento, mientras usted está en condiciones de hacerlo. Si el propietario no le da ninguna razón por la cual se va a quedar con parte del depósito, trate de recuperarlo en esta reunión.

¿Cuanto tiempo después de mudarme yo debo de recibir el depósito?

Después que el inquilino se muda habiendo dejado una nueva dirección, el propietario tiene 30 días para devolver el depósito al inquilino o darle una explicación por escrito del porqué el propietario se va a quedar con parte o todo el dinero. Esta explicación tiene que ser bien específica y si el propietario se va a quedar con parte del dinero por daños a la propiedad, esos daños y lo que costó repararlo, tienen que ser claramente indicados.

¿Qué sucede si el propietario no devuelve el depósito, no tampoco da un razón por escrito indicando las razones por las cuales se está quedando con el depósito?

Si han pasado 30 días desde que el inquilino se mudó dejando la nueva dirección con el propietario, y el propietario no ha cumplido con sus deberes legales de devolver el depósito al inquilino (o dar una nota por escrito indicando las razones por las cuales se ha quedado con el dinero del depósito), el propietario pierde todos los derechos de quedarse con el depósito. El propietario pierde el derecho de quedarse con el dinero, aunque éste tuviera una buena razón para quedarse con el depósito. Lo importante aquí es que el inquilino tiene el derecho de ser informado por escrito y dentro de 30 días de lo que le va a suceder al depósito.

¿Cuáles son los deberes del propietario con relación al mantenimiento de la propiedad arrendada?

El propietario tiene como deber ejecutar las siguientes tareas:

1. Tiene que mantener la casa o el apartamento de acuerdo a lo establecido en el código de viviendas. Usted puede llamar al inspector de viviendas si usted cree que hay violaciones serias al código.

2. Tiene que hacer cualquier reparación que sea necesaria para mantener la propiedad al día y en condiciones de ser habitada.
3. Proveer los safacones adecuados para la basura y hacer los arreglos para que se recoja la basura.
4. Proveer los servicios esenciales como agua fría y caliente, y calefacción, etc.
5. Mantener las áreas usadas por los inquilinos seguras y limpias.
6. Mantener la propiedad, instalaciones e instrumentos como los cables eléctricos, plomería, calentador y la unidad de aire acondicionado en buenas condiciones y funcionando.

¿Cuáles son los deberes del inquilino en cuanto a mantener la propiedad?

El inquilino tiene la responsabilidad de las siguientes tareas:

1. Mantener el apartamento o la casa en una condición segura y saludable como es requerido por el código de viviendas.
2. Mantener el apartamento lo más limpio y seguro posible.
3. Botar al basura en los safacones asignados.
4. Mantener todos los equipos de plomería (en el cuarto de baño y en la cocina) lo más limpios que sea posible.
5. Usar correctamente todos los equipos y sistemas como por ejemplo: la plomería, calefacción, cables, aire acondicionado, etc.
6. No hacer nada que vaya a molestar o a distraer a los vecinos y mantener la paz y tranquilidad en la propiedad.

¿Qué puede hacer el propietario si el inquilino no paga la renta a tiempo?

Si la renta no se paga a tiempo, el propietario puede dar al inquilino un aviso por escrito. El aviso tiene que indicar que la renta se debe, y que el propietario intenta terminar el contrato de arrendamiento si la renta que se debe no se paga dentro de 3 días.

Si el inquilino paga la renta dentro de 3 días, todo queda normal y el contrato de arrendamiento continua como anteriormente. Pero si el inquilino no paga la renta dentro de los 3 días, el propietario puede terminar el contrato de arrendamiento, y probablemente tratará de desalojar al inquilino. El propietario que quiera desalojar al inquilino por deuda de la renta, primeramente tiene que darle el aviso de 3 días como se explica más arriba, y no puede desalojarlo si éste paga la renta dentro de los 3 días.

¿Es legal si el propietario entra a la casa o al apartamento del inquilino cuando lo desee?

No, no es legal. Como regla, el propietario no puede entrar a la casa o apartamento del inquilino sin informárselo con 24 horas de anticipación, antes que el propietario intente entrar.