



ESETE NO ES CONSEJO LEGAL Y NO DEBE REEMPLAZAR A UN ABOGADO

562A.27 Incumplimiento del contrato de alquiler - Incumplimiento del pago del alquiler.

1. Excepto como se provee en este capítulo, si hay un incumplimiento material por el inquilino con el contrato de alquiler o un incumplimiento de Sección 562A.17 afectando materialmente a la salud y seguridad, el propietario puede entregar una notificación por escrito al inquilino especificando los actos y omisiones constituyendo el incumplimiento y que el contrato de arrendamiento terminará en una fecha no menos de siete días después de recibir el aviso si el incumplimiento no es resuelto en siete días, y el contrato de alquiler terminará como se establece en el aviso sujeto a las disposiciones de esta sección. Si el incumplimiento es reparable por reparaciones o el pago de daños o de otra manera y el inquilino remedia adecuadamente el incumplimiento antes de la fecha especificada en el aviso, el contrato de alquiler no terminará. Si sustancialmente el mismo acto o omisión que constituía un incumplimiento previo del aviso se repita en un plazo de seis meses, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler con una notificación por escrito de al menos siete días especificando el incumplimiento y la fecha de terminación del contrato de alquiler.

2. Si el alquiler no es pagado a su vencimiento y el inquilino no paga el alquiler dentro de los tres días siguientes a la notificación por escrito del arrendador la intención del arrendador de terminar el contrato de alquiler si el alquiler no se paga dentro de ese período de tiempo, el arrendador puede terminar el alquiler acuerdo.

3. Excepto como se provee en este capítulo, el propietario puede recuperar daños y obtener una medida cautelar por incumplimiento por parte del inquilino el contrato de alquiler o el artículo 562A.17 a menos que el inquilino demuestre afirmativamente que el inquilino ha ejercido la debida diligencia y esfuerzo para remediar cualquier incumplimiento, y que el incumplimiento del inquilino para remediar cualquier incumplimiento fue debido a circunstancias fuera del control del inquilino. Si el incumplimiento del inquilino es voluntario, el propietario puede recuperar los honorarios razonables del abogado.

4. En cualquier acción por parte del propietario por posesión basada en el no pago de la renta, la prueba por el inquilino de lo siguiente será una defensa a cualquier acción o reclamación de posesión por el propietario, y las cantidades gastadas por el reclamante para corregir las deficiencias serán deducidas de la cantidad reclamada por el propietario como alquiler no pagado:

- a. Que el propietario no cumplió con el contrato de alquiler o con el artículo 562A.15; y
- b. Que el inquilino notificó al propietario al menos siete días antes de la fecha de vencimiento del pago del alquiler del inquilino de la intención del inquilino de corregir el condición que constituye el incumplimiento a que se refiere el párrafo "a" a costa del propietario; y
- c. Que el costo razonable de corregir la condición que constituye la infracción es igual o inferior a un mes de renta periódica; y
- d. Que el inquilino de buena fe ha corregido la condición que constituye el incumplimiento antes de recibir una notificación por escrito del propietario intención de rescindir el contrato de alquiler por falta de pago del alquiler.

562A.27A Terminación por crear un peligro claro y presente para los demás.

1. No obstante lo dispuesto en el artículo 562A.27 o 648.3, si un inquilino ha creado o mantenido una amenaza que constituye un peligro claro y presente para la salud o la seguridad de otros inquilinos, el propietario, el empleado o agente del propietario, o otras personas en dentro de mil pies de la propiedad del propietario, el propietario, después de una sola notificación por escrito de tres días de rescisión y aviso para dejar la ocupación de la residencia, puede entablar una demanda contra el inquilino para la recuperación de posesión de la propiedad de conformidad con el capítulo 648, salvo que se disponga lo contrario en la subsección 3. La petición deberá indicar el o los incidentes que la notificación de terminación y la notificación de renuncia. Se dará al inquilino la oportunidad de impugnar la terminación en los procedimientos judiciales por lo menos tres días antes de la fecha de corte.

2. Un peligro claro y presente para la salud o seguridad de otros inquilinos, el propietario, los empleados o agentes del propietario, o otras personas en o a menos de un mil pies de la propiedad del propietario incluye, pero no se limita a, ninguna de las siguientes actividades del inquilino o de cualquier persona en los locales con el consentimiento del inquilino:

a. Agresión física o amenaza de agresión física.

b. El uso ilegal de un arma de fuego o otra arma, la amenaza de usar un arma de fuego o otra arma ilegalmente, o la posesión de una arma de fuego ilegal.

c. Posesión de una sustancia controlada, a menos que la sustancia controlada se obtenga directamente de o bajo una prescripción o orden válida por un médico licenciado mientras actúa en el curso de la práctica profesional del profesional. Este párrafo se aplica a cualquier otra persona en los locales con el consentimiento del inquilino, pero sólo si el inquilino sabía de la posesión por la otra persona de una sustancia controlada.

3. Esta sección no se aplicará a un inquilino si las actividades que causan el peligro claro y presente, como se define en el inciso 2, son conducidas por una persona en el establecimiento que no sea el inquilino y el inquilino toma por lo menos una de las siguientes medidas contra la persona que ocupaciones:

a. El inquilino solicita una orden de protección, orden de restricción, orden de desocupar el hogar, o otro alivio similar conforme al capítulo 236, 598 o 915, o cualquier otra disposición aplicable que se aplicaría a la persona que lleva a cabo las actividades que causan el peligro claro y presente.

b. El inquilino reporta las actividades que causan el peligro claro y presente a una agencia policial o al fiscal del condado en un esfuerzo por iniciar una acción penal contra la persona que lleva a cabo las actividades.

c. El inquilino escribe una carta a la persona que hace las actividades que causan el peligro claro y presente, diciéndole a la persona que no regrese a el local y que el regreso a el local puede resultar en una infracción o otra acción contra la persona, y el inquilino envía una copia de la carta a un

agencia policial cuya jurisdicción incluye los locales. Si el inquilino ha escrito previamente una carta a la persona según lo dispuesto en este párrafo, sin tomar una acción especificada en el párrafo "a" o "b" o presentar una infracción o otra acción, y la persona a quien la carta fue enviada sigue haciendo actividades que presentan un peligro claro y presente el arrendatario debe realizar una de las acciones especificadas en el párrafo "a" o "b" para ser exentos del procedimiento previsto en el apartado 1. Sin embargo, para estar dentro de las exenciones proporcionadas dentro de esta subsección, el inquilino debe proporcionar una prueba escrita al propietario, antes de iniciación de una demanda contra el inquilino, que el inquilino ha tomado una de las medidas especificadas en los párrafos "a" a "c."

562A.29A Método de notificación y notificación del procedimiento.

No obstante lo dispuesto en los artículos 631.4 y 648.5, la notificación por escrito de terminación requerida por el artículo 562A.27, subsección 1 o 2, terminación y aviso para dejar la ocupación de la residencia bajo la sección 562A.27A, una notificación para dejar la ocupación de la residencia como lo requiere el artículo 648.3, o una petición de entrada y retención forzosa de acuerdo con el capítulo 648, puede ser notificado al inquilino de cualquiera de las siguientes maneras:

1. Por servicio personal.
2. Al enviar un aviso por correo certificado o certificado restringido, según lo definido en la sección 618.15, si el inquilino firma o no un recibo para el aviso.

Definición de correo certificado y certificado restringido, véase § 618.15

Definición de "no obstante" — A pesar de; a pesar de

631.4 Tiempo de servicio para la aparición

2. Acciones de entrada y retención forzosa.

- a. En una acción para la entrada y retención forzosa de bienes inmuebles, el secretario fijará una fecha, hora y lugar para la corte, y en esta subsección.
- b. La notificación original se notificará personalmente a cada demandado, de conformidad con lo dispuesto en la regla 56.1 de las normas de procedimiento civil, por lo menos tres días antes de la fecha fijada para la corte. Una vez recibidos los costos prescritos, el secretario hará que el aviso original sea entregado a un oficial de la paz u otra persona para el servicio de cada demandado.
- c. Si el servicio personal no se puede hacer a cada demandado, según lo dispuesto en la regla del procedimiento civil 56.1, el demandante puede elegir enviar, después de a lo menos dos intentos de perfeccionar el servicio de cada demandado, una o más copias de la notificación original sobre el bien inmueble detenido por cada demandado al menos tres días antes de la fecha fijada para la corte. Los intentos de perfeccionar el servicio personal se pueden hacer en el mismo día. En adición a la notificación, el demandante enviará también, por correo certificado, a cada demandado, en el lugar que cada demandado mantenga como lugar de recepción de tales comunicaciones o, a falta de dicha designación, en el último lugar de residencia conocido de cada demandado, una copia de los tres días antes de la fecha fijada para la corte. Bajo este párrafo, el servicio se considerará completo sobre cada demandado mediante la presentación del secretario del tribunal de distrito de una o más declaraciones

juradas indicando que una copia de la notificación original fue publicada y enviada por correo a cada demandado según lo dispuesto en este párrafo, si el demandado firma o no el recibo de la notificación.

648.1 Motivos.

Un remedio sumario para la entrada y retención forzosa o la detención de bienes inmuebles es permisible:

1. Cuando el demandado ha incurrido por la fuerza en intimidación, fraude o sigilo a las posesiones anteriores de otros bienes inmuebles, y detiene lo mismo.
2. Cuando el arrendatario se detiene después de la terminación del contrato de arrendamiento.
3. Cuando el arrendatario se oponga a los términos del contrato de arrendamiento.
4. Donde el acusado continúa en posesión después de una venta por ejecución hipotecaria, o en ejecución, a menos que el demandado reclame por un título primordial para el gravamen en virtud del cual se realizó la venta, o por título derivado del comprador en la venta: en cualquiera de los casos, tal título se expondrá clara y concisamente en el escrito de la parte demandada.
5. Por falta de pago del alquiler, a su vencimiento.
6. Cuando el demandado o los demandados permanezcan en posesión después de la emisión de una escritura fiscal válida.

648.3 Aviso para dejar la ocupación de la residencia.

Antes de que se pueda llevar a cabo una acción, excepto en la primera de las clases anteriores, el aviso de tres días de dejar la ocupación de la residencia debe ser dado al demandado por escrito. Sin embargo, el arrendador que el haya dado el inquilino un aviso de tres días para pagar el alquiler y el terminación de la ha terminado el arrendamiento según lo dispuesto en el artículo 562A.27, inciso 2, la sección 562B.25, inciso 2, si el inquilino está alquilando la casa fabricada o el móvil del terreno del arrendador puede comenzar la acción sin dar un aviso de tres días para dejar la ocupación de la residencia.