IC 24-7
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y COMPRA

CAPÍTULO

1. **APLICACIÓN, 24-7-1-1—24-7-1-5**
2. **DEFINICIONES, 24-7-2-1—24-7-2-9**
3. **DIVULGACIONES; FORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y COMPRA, 24-7-3-1—24-7-3-8**
4. **LIMITACIONES, 24-7-4-1—24-7-4-12**
5. **CARGOS ADICIONALES, 24-7-5-1—24-7-5-11**
6. **REINSTALACIÓN; EMBARGO; ACUERDOS DESMEDIDOS, 24-7-6-1—24-7-6-5**
7. **CUMPLIMIENTO O EJECUCIÓN, 24-7-7-1—24-7-7-3**
8. **REGISTRACIÓN DE ARRENDADORES, 24-7-8-1—24-7-8-4**
9. **VIOLACIONES; DAÑOS CIVILES, 24-7-9-1—24-7-9-7**

CAPÍTULO 1
APLICACIÓN

Sección.

24-7-1-1 Aplicabilidad del artículo—Residencia.
24-7-1-2 Inaplicabilidad de ciertas leyes federales y estatales.
24-7-1-3 Renuncia de derechos limitada—Liquidación.
24-7-1-4 Aplicabilidad de ley y equidad generalmente.
24-7-1-5 Vehículos de motor.

24-7-1-1. Aplicabilidad del artículo – Residencia. -- (a) Este artículo aplica a un contrato de arrendamiento y compra si:

(1) El contrato de arrendamiento y compra está hecho en Indiana;

(2) El arrendatario es un residente de Indiana en el momento en que el arrendador que ofrece el contrato de arrendamiento y compra ,solicita el contrato de arrendamiento y compra o una modificación del contrato de arrendamiento y compra por cualquier modo de comunicación; o

(3) El arrendatario es un residente de Indiana en el momento en que el arrendador que ofrece el contrato de arrendamiento y compra recibe bien sea un escrito firmado probando la creación o modificación de un contrato de arrendamiento y compra o una oferta escrita de parte del arrendador para entrar en o modificar un contrato de arrendamiento y compra.

(b) Para propósitos de este artículo, la residencia de un arrendatario es la dirección dada por el arrendatario como la residencia del arrendatario en cualquier escrito firmado por el arrendatario en conexión con un contrato de arrendamiento y compra. Hasta tanto el arrendatario notifique al arrendador de una dirección residencial nueva o diferente, la dirección residencial dada se presumirá sin cambio.

24-7-1-2. Inaplicabilidad de ciertas leyes federales y estatales. -- Excepto según provisto en este artículo, las provisiones de:

(1) La Ley Federal para Protección del Crédito del Consumidor y las regulaciones adoptadas bajo la misma;

(2) IC 24-4.5;

(3) IC 26-1-1-201(37);

(4) IC26-1-2 concerniente a la creación de un interés sobre el título de la propiedad;

(5) IC26-1-9.1; y

(6) las reglas adoptadas bajo los estatutos descritos en las subdivisiones (2) hasta (5);

no aplican a un contrato de arrendamiento y compra.

24-7-1-3. Renuncia de derechos limitada – Liquidación. -- Excepto según provisto en este artículo, un arrendador o un arrendatario no puede renunciar o convenir privarse de sus derechos o beneficios bajo este artículo. Sin embargo, este artículo no prohíbe la liquidación de una reclamación bajo este artículo.

24-7-1-4. Aplicabilidad de ley y equidad generalmente. -- Excepto según provisto en este artículo, este artículo no limita la aplicación de los principios de ley y equidad a un contrato de arrendamiento y compra.

24-7-1-5. Vehículos de motor. -- Este artículo no se aplica a contratos de arrendamiento y compra envolviendo vehículos de motor (según definido en IC9-13-2-105(a)).

CAPÍTULO 2
DEFINICONES

Sección.

24-7-2-1 Aplicabilidad de definiciones.
24-7-2-2 Departamento.
24-7-2-3 Consumación.
24-7-2-4 Ley federal para protección de crédito del consumidor.
24-7-2-5 Arrendatario.
24-7-2-6 Arrendador.
24-7-2-7 Período.
24-7-2-8 Propiedad.
24-7-2-9 Contrato de arrendamiento y compra.

24-7-2-1. Aplicabilidad de definiciones. -- Las definiciones en este capítulo aplican a todo este artículo.

24-7-2-2. Departamento. -- "Departamento" tiene el sentido provisto en IC 24-4.5-6-103.

24-7-2-3. Consumación -- "Consumación" significa el momento o la fecha en que el arrendatario firma un contrato de arrendamiento y compra.

24-7-2-4. Ley Federal para Protección del Crédito del Consumidor. -- "Ley Federal para Protección del Crédito del Consumidor" tiene el significado provisto en IC 24-4.5-1-302.

24-7-2-5. Arrendatario. -- "Arrendatario" significa un individuo que alquila bienes bajo un contrato de arrendamiento y compra.

24-7-2-6. Arrendador. -- "Arrendador" significa un individuo u otra persona que, en el curso ordinario de los negocios,

(1) Alquila;
(2) Ofrece alquilar;
(3) Arregla para el alquiler de; o
(4) Acepta asignaciones de contratos de arrendamiento de

bienes bajo un contrato de arrendamiento y compra.

24-7-2-7. Período. -- "Período" significa un día, semana, mes u otra subdivisión de un año.

24-7-2-8. Propiedad. -- "Propiedad" significa cualquier bien que:

(1) No es bienes raíces o bienes intangibles personales bajo la ley de Indiana; y
(2) Se hace disponible bajo un contrato de arrendamiento y compra.

24-7-2-9. Contrato de arrendamiento y compra. -- "Contrato de arrendamiento y compra" significa un acuerdo entre un arrendador y un arrendatario que:

(1) Provee para el uso de bienes muebles por un individuo principalmente para propósitos personales, de familia o domésticos;
(2) Tiene un período inicial de cuatro (4) meses o menos;
(3) Es renovable automáticamente con cada pago de alquiler; y
(4) Permite que el arrendatario se convierta en el dueño de la propiedad.

CAPÍTULO 3

DIVULGACIONES; FORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y COMPRA

Sección

24-7-3-1 Acuerdo será por escrito.
24-7-3-2 Divulgación requerida—Alternativas.
24-7-3-3 Contenido de declaración de divulgación.
24-7-3-4 Procedimiento de divulgación.
24-7-3-5 Tiempo de divulgación.
24-7-3-6 Firma del arrendatario requerida—Entrega del acuerdo a los arrendatarios.
24-7-3-7 Acuerdo estará en caracteres de 8 puntos.
24-7-3-8 Recibo de pago escrito.

24-7-3-1. Acuerdo será por escrito. -- El arrendador pondrá el contrato de arrendamiento y compra por escrito.

24-7-3-2. Divulgación requerida –Alternativas. -- Un arrendador divulgará a un arrendatario la información requerida bajo la sección 3 [IC 24-7-3-3] de este capítulo. No obstante, si la Ley Federal para Protección del Crédito del Consumidor es enmendada para gobernar divulgaciones de arrendamiento-compra, el arrendador puede divulgar la información requerida bajo la Ley Federal para Protección del Crédito del Consumidor en lugar de las divulgaciones requeridas bajo este capítulo.

24-7-3-3. Contenido de declaración de divulgación. -- El arrendador divulgará lo siguiente:

(1) Una descripción breve de la propiedad suficiente para identificarla al arrendador y arrendatario.

(2) El número total, la cantidad total, y el tiempo de todos los pagos de alquiler, incluyendo impuestos pagados a o a través del arrendador, necesarios para convertirse en dueño de la propiedad.

(3) Una declaración de que el arrendatario no será el dueño de la propiedad hasta que el arrendatario haya:

(A) Hecho el número de pagos de alquiler y la suma total de los pagos de alquiler necesarios para convertirse en el dueño de la propiedad; o

(B) Ejercido una opción de comprar temprana.

(4) Una declaración que los cargos adicionales al total de los pagos por alquiler necesarios para convertirse en dueño de la propiedad alquilada pueden ser impuestos bajo el acuerdo y que el arrendatario debe leer el contrato para una aclaración de tales cargos.

(5) Una aclaración breve de todos los cargos adicionales que pueden ser impuestos bajo el acuerdo. Si un depósito de garantía es requerido, la aclaración tiene que incluir una explicación de las condiciones bajo las cuales el depósito será devuelto al arrendatario.

(6) Una declaración indicando quién sera responsable por la propiedad si se pierde, es hurtada, dañada o destruida.

(7) Una declaración indicando que el valor de una propiedad perdida, hurtada, dañada o destruida es el valor justo en el mercado en la fecha en que fueseperdida, hurtada, dañada o destruida.

(8) Una declaración indicando si la propiedad es nueva o usada. No obstante, una propiedad que es nueva puede ser descrita como usada.

(9) Una declaración de que el arrendatario tiene una opción de compra temprana para comprar la propiedad en cualquier momento durante el período que el contrato de arrendamiento y compra esté en vigor. La declaración tiene que especificar el precio o la fórmula u otro método para determinar el precio a que la propiedad puede ser comprada.

(10) Una aclaración breve del derecho del arrendatario de reinstalar un contrato de arrendamiento y compra y una descripción de la cantidad, o el método para determinar la cantidad, de cualquier penalidad u otro cargo que aplique bajo IC 24-7-5 a la reinstalación de un contrato de arrendamiento y compra.

24-7-3-4. Procedimiento de divulgación. -- (a) Las divulgaciones requeridas bajo la sección 3 [IC 24-7-3-3] de este capítulo estarán declaradas:

(1) Claramente y conspicuamente; y

(2) En palabras y frases sin significado técnico.

(b) Excepto según provisto en las reglas adoptadas por el administrador, las divulgaciones requeridas bajo la sección 3 de este capítulo pueden ser incluidas en el contrato de arrendamiento y compra o en un escrito separado que haga referencia al contrato de arrendamiento y compra.

(c) Excepto según provisto en las reglas adoptadas por el departamento, las divulgaciones requeridas bajo la sección 3 de este capítulo pueden ser provistas en una secuencia distinta a la secuencia establecida en la sección 3 de este capítulo.

(d) Información o aclaraciones adicionales provistas por el arrendador no pueden tener el efecto de circunvenir, evadir o complicar indebidamente la información requerida que sea divulgada.

24-7-3-5. Tiempo de divulgación. -- El arrendador divulgará toda la información requerida en la sección 3 [IC 24-7-3-3] de este capítulo antes que el contrato de arrendamiento y compra sea consumado.

24-7-3-6. Firma del arrendatario requerida --Entrega del acuerdo a los arrendatarios. -- Antes de que ningún pago de alquiler sea pagadero bajo el contrato de arrendamiento y compra, el arrendador obtendrá la firma del arrendatario en el escrito que contiene los términos del contrato de arrendamiento y compra y proveerá al

arrendatario una copia del contrato de arrendamiento y compra por escrito y firmado. Si hay más de un (1) arrendatario bajo un contrato de arrendamiento y compra, entrega de una copia del contrato de arrendamiento y compra a uno (1) de los arrendatarios es suficiente para cumplir con esta sección.

24-7-3-7. Acuerdo estará en caracteres de 8 puntos. -- Los términos del contrato de arrendamiento y compra estarán en caracteres de no menos de 8 puntos.

24-7-3-8. Recibo de pago escrito. -- El arrendador proveerá al arrendatario, sin solicitud por el arrendatario, un recibo escrito por cada pago de alquier hecho:

(1) En efectivo; o

(2) Por otro método de pago de alquiler que no provee prueba del pago de alquiler.

CAPÍTULO 4

LIMITACIONES

Sección

24-7-4-1 Adquisición de titularidad.
24-7-4-2 Conflicto entre convenio y artículo prohibido.
24-7-4-3 Transferencia de ingresos.
24-7-4-4 Poder notorial
24-7-4-5 Renuncia al derecho contra cobranza o cargos.
24-7-4-6 Entrada ilícita a perturbación de la paz.
24-7-4-7 Embargo prejuzgado.
24-7-4-8 [Revocada]
24-7-4-9 Transferencia—Reclamaciones y defensas del arrendatario.
24-7-4-10 Trasferencia—Derechos y deberes del arrendatario.
24-7-4-11 Requerimiento de pago excesivo.
24-7-4-12 Requiriendo ciertos seguros, penalidades, o pagos.

24-7-4-1. Adquisición de titularidad. -- En cualquier tiempo después que el primer pago de alquiler sea hecho, el arrendatario puede adquirir titularidad de la propiedad bajo los términos especificados en el contrato de arrendamiento y compra.

24-7-4-2. Conflicto entre convenio y artículo prohibido. -- Un contrato de arrendamiento y compra no puede contener una provisión que contradice a los derechos y deberes impuestos bajo este artículo.

24-7-4-3. Transferencia de ingresos. -- (a) Un arrendador no puede aceptar una transferencia de ingresos del arrendatario como pago o garantía de pago por un cargo que surge de contrato de arrendamiento y compra.

(b) Una transferencia de ingresos en violación de esta sección es inejecutable por el beneficiario de los ingresos y revocable por el arrendatario.

(c) Esta sección no prohíbe a un arrendatario autorizar deducciones de los ingresos del arrendatario si la autorización es revocable y es en todo otro respecto permitida bajo la ley.

24-7-4-4. Poder notarial. -- Un arrendador no puede tomar ni aceptar un poder notarial u otra autorización del arrendatario, u otra persona actuando en nombre del arrendatario, para renunciar a notificatión de demanda, confesar juicio, o hacer cumplir con el pago de dinero reclamado por el arrendador en violación de IC 34-54-3 o IC 34-54-4.

24-7-4-5. Renuncia al derecho contra cobranza o cargos. -- Un arrendador no puede requerir que un arrendatario renuncie a cualquiera defensa, contrademanda, o derecho de acción contra:

(1) El arendador; o

(2) Una persona actuando en nombre del arrendador, como agente del arrendador;

en la cobranza de pagos de alquiler o cargos bajo el contrato de arrendamiento y compra.

24-7-4-6. Entrada ilícita a perturbación de la paz. -- Un arrendador no puede requerir que un arrendatario autorice al arrendador o a una persona actuando en nombre del arrendador a que entre ilícitamente en el local del arrendatario o que cometa cualquier peturbación de la paz en la reposesión de la propiedad.

24-7-4-7. Embargo prejuzgado. -- Un arrendador no puede requerir que un arrendatario autorice un embargo prejuzgado del salario del arrendatario.

24-7-4-8. [Revocada.]

24-7-4-9. Transferencia -- Reclamaciones y defensas del arrendatario. -- (a) Respecto a un contrato de arrendamiento y compra, el beneficiario del los derechos del arrendador está sujeto a todas las reclamaciones y defensas del arrendatario contra el arrendador que surjan del alquiler de una propiedad o servicios.

(b) Una reclamación o defensa de un arrendatario especificada en la subsección (a) sólo puede ser sostenida contra el beneficiario bajo esta sección si el arrendatario ha

hecho un esfuerzo de buena fe para obtener satisfacción del arrendador respecto a la demanda o defensa y entonces sólo hasta el alcance de la suma debida al beneficiario respecto a la venta o el alquiler de la propiedad o servicios de que la demanda o defensa surgió en el momento que el beneficiario recibe notificación por escrito de la reclamación o defensa. Notificación por escrito de la reclamación o defensa puede ser dada antes de los intentos especificados en esta subsección. Para propósitos de esta subsección, notificación por escrito es cualquier notificación por escrito que no sea notificación en un cupón, factura, o cualquier otro medio de pago o material provisto por el beneficiario.

(c) Un acuerdo no puede limitar ni renunciar a las reclamaciones o defensas de un arrendatario bajo esta sección.

24-7-4-10. Transferencia -- Derechos y deberes del arrendatario. -- (a) El arrendatario puede pagar al arrendador original hasta que el arrendatario reciba notificación por escrito:

(1) Que una transferencia del derecho a los pagos de alquiler bajo el contrato de arrendamiento y compra ha ocurrido; y

(2) De la persona a quien los pagos de alquiler deben ser hechos.

(b) Una notificación que no identifica razonablemente los derechos transferidos es ineficaz.

(c) Si es solicitado por el arrendatario, el beneficiario tiene que dar pasos razonables para proveer evidencia que la transferencia ha sido hecha. A menos que el beneficiario provea la evidencia, el arrendatario puede pagar al arrendador original.

24-7-4-11. Requerimiento de pago excesivo. -- Excepto según provisto en la sección 1 [IC24-7-4-1] de este capítulo, un arrendatario no puede ser requerido a:

(1) Hacer un pago en adición a los pagos de alquiler regulares para convertirse en dueño de la propiedad; o

(2) Hacer pagos de alquiler que sumen más que el costo para convertirse en dueño declarado en el contrato de arrendamiento y compra.

24-7-4-12. Requiriendo ciertos seguros, penalidades, o pagos. -- Un arrendador no puede requerir ninguno de los siguientes:

(1) La compra obligatoria de seguros por el arrendatario del arrendador;

(2) Una penalidad por la terminación temprana de un contrato de arrendamiento y compra o por la devolución de un ítem en cualquier punto, salvo los cargos autorizados bajo IC 24-7-5.

(3) Pago por un cosignatario del contrato de arrendamiento y compra de ningún honorario o cargo que no puede ser impuesto al arrendatario como parte del contrato de arrendamiento y compra.

CAPÍTULO 5

CARGOS ADICIONALES

Sección

24-7-5-1 Cargo por tramitación.
24-7-5-2 Depósito de garantía.
24-7-5-3 Cargo por entrega.
24-7-5-4 Cargo por cobro de pagos.
24-7-5-5 Cargos adicionales por pago atrasado o cargos por morosidad.
24-7-5-6 Cargo por reinstalación.
24-7-5-7 Impuestos estatales sobre ventas y uso.
24-7-5-8 Cargos oficiales.
24-7-5-9 Reserved
24-7-5-10(sic) Costos de reemplazo de propiedad alquilada.
24-7-5-11 Contrato para un cargo por renuncia de resonsabilidad.

24-7-5-1. Cargo por tramitación. -- Un arrendador puede contratar para y recibir un pago inicial no reembolsable por tramitación que no exceda de diez dólares ($10).

24-7-5-2. Depósito de garantía. -- Un arrendador puede rehusarse a reembolsar cualquier parte de un depósito de garantía provisto por un arrendatario sólo bajo las condiciones autorizadas en el contrato de arrendamiento y compra.

24-7-5-3. Cargo por entrega. -- (a) Un arrendador puede contratar para y recibir un pago razonable por entrega si el arrendador en efecto entrega el artículo al arrendatario en otro lugar que no sea el domcilio comercial del arrendador.
(b) El cargo por entrega puede ser fijado en vez del y no en adición al cargo por tramitación inicial impuesto bajo la sección 1 [IC 24-7-5-1] de este capítulo.

24-7-5-4. Cargo por cobro de pagos. -- (a) Un arrendador puede contratar por y recibir un cargo por recoger pagos de alquiler u otros pagos del arrendatario si el arrendador es requerido o se le solicita que visite al arrendatario para recoger un pago en otro lugar que no sea el domicilio comercial del arrendador.
(b) Un cargo fijado bajo esta sección no puede exceder de diez dólares ($10).

24-7-5-5. Cargos adicionales por pago atrasado o cargos por morosidad. -- (a) Las partes pueden contratar por cargos adicionales por pago atrasado o cargos por morosidad como sigue:

(1) Para contratos de arrendamiento y compra con fechas de renovación mensual, un cargo por atraso que no exceda cinco dólares ($5) puede ser impuesto por cada pago de alquiler que no sea hecho dentro de los cinco (5) días siguientes a:

(A) La fecha de renovación del convenio; o

(B) Que la devolución de la propiedad sea requerida bajo el contrato de arrendamiento y compra.

(2) Para contratos de arrendamiento y compra con fechas de renovación semanales o quincenales, un cargo adicional por atraso que no exceda la suma especificada en la subsección (e) puede ser impuesto por cada pago de alquiler que no sea recibido dentro de los tres (3) días siguientes a:

(A) La fecha de renovación del convenio; o

(B) Que la devolución de la propiedad sea requerida bajo el contrato de arrendamiento y compra.

(b) Un cargo adicional por pago atrasado bajo un contrato de arrendamiento y compra puede ser cobrado solamente una vez por cualquier pago de alquiler acumulado, no importa por cuánto tiempo permanezca pendiente de pago.

(c) Un cargo adicional por pago atrasado puede ser cobrado en cualquier momento después que se acumule.

(d) Un cargo adicional por pago atrasado no puede ser fijado sobre un pago de alquiler que sea hecho a tiempo, aun cuando un cargo adicional por pago atrasado anterior no haya sido pagado por entero.

(e) La cantidad que puede ser fijada bajo la subsección (a)(2) es como sigue:

(1) Un dólar ($1) por cualquier pago no mayor de nueve dólares y cincuenta centavos ($9.50);

(2) Dos dólares ($2) por cualquier pago mayor de nueve dólares y cincuenta centavos ($9.50) pero no mayor de diecinueve dólares y cincuenta centavos ($19.50);

(3) Tres dólarez ($3) por cualquier pago mayor de diecinueve dólares y cincuenta centavos ($19.50).

24-7-5-6. Cargo por reinstalación. -- Un cargo por reinstalación impuesto bajo IC 24-7-6-2 no puede exceder de cinco dólares ($5).

24-7-5-7. Impuestos estatales sobre ventas y uso. -- En adición a los cargos permisibles bajo este capítulo, el arrendador puede requerir que el arrendatario pague cualesquier impuestos estatales sobre ventas y usos fijados en conexión con un contrato de arrendamiento y compra.

24-7-5-8. Cargos oficiales. -- En adición a los cargos permisibles bajo este capítulo, un arrendador puede contratar por y recibir del arrendatario una suma igual a todos los cargos oficiales requeridos a ser pagados bajo un contrato de arrendamiento y compra.

24-7-5-10(sic). Costo de reemplazo de propiedad alquilada. -- Si un arrendatario es responsable al arrendador por el costo de reemplazo de propiedad alquilada bajo un contrato de arrendamiento y compra, el arrendador no puede cobrar al arrendatario más del valor justo en el mercado por la propiedad.

24-7-5-11. Contrato para un cargo por renuncia de responsabilidad. -- (a) En adición a los otros cargos permisibles por este capítulo, un arrendador y un arrendatario pueden contratar para un cargo por la renuncia de responsabilidad en las cantidades siguientes:

(1) En el caso de un contrato de arrendamiento y compra con fechas de renovación semanales o quincenales, el cargo por renuncia de responsabilidad no puede exceder lo que sea mayor de:

(A) Diez por ciento (10%) de un pago de alquiler periódico pagadero; o

(B) Cinco dólares ($5). $2

(2) En el caso de un contrato de arrendamiento y compra con fechas de renovación mensuales, la responsabilidad no puede exceder al mayor de:

(A) Diez por ciento (10%) de un pago de alquiler periódico pagadero; o

(B) Cinco dólares ($5).

(b) La venta u ofrecimiento de venta de una renuncia de responsabilidad por daños bajo esta sección está sujeta a las prohibiciones y los requisitos siguientes:

(1) Un arrendador no puede vender u ofrecer vender una renuncia de responsabilidad por daños salvo que todas las restricciones, condiciones y exclusiones estén:

(A) impresas en el contrato de arrendamiento y compra, o en un acuerdo separado, en caracteres de 8 puntos o más grande; o

(B) Escritas en tinta o escritas a máquina adentro de o en la superficie del contrato de arrendamiento y compra en un espacio vacío provisto para ello.

(2) La renuncia de responsabilidad por daños puede excluir solamente pérdida o daños a la proiedad sujeta al contrato de arrendamiento y compra causados por humedad, rasguños, desaparición misteriosa, vandalismo, abandono de la propiedad, o cualquier otro daño causado intencionalmente por el arrendatario o que resulta de la conducta premeditada y perversa del arrendatario.

(3) El acuerdo de renuncia de responsabilidad por daños tiene que incluir una declaración del cargo total por la renuncia de responsabilidad por daños. El acuerdo de renuncia de responsabilidad por daños tiene que exhibir en caracteres prominentes escritos a máquina en 8 puntos lo siguiente:

AVISO: ESTE CONTRATO OFRECE, POR UN CARGO ADICIONAL, UNA RENUNCIA DE RESPONSABILIDAD POR DAÑOS PARA CUBRIR SU RESPONSABILIDAD CONTRA DAÑOS A LA PROPIEDAD. ANTES DE QUE DECIDA SI DEBE COMPRAR LA RENUNCIA DE RESPONSABILIDAD POR DAÑOS, DEBERÍA DETERMINAR SI SU PROPIO SEGURO SOBRE RIESGOS DEL HOGAR O SU SEGURO DE RESPONSABILIDAD POR ACCIDENTES LE DA COBERTURA CONTRA DAÑOS A LA PROPIEDAD ALQUILADA, Y LA SUMA DEL DEDUCIBLE BAJO SU PROPIA COBERTURA DE SEGUROS. LA COMPRA

DE ESTA RENUNCIA DE RESPONSABILIDAD POR DAÑOS NO ES OBLIGATORIA Y PUEDE SER DECLINADA.

(4) Las restricciones, condiciones y exclusiones de la renuncia de responsabilidad por daños tienen que estar reveladas en el acuerdo o en un acuerdo, hoja, o volante separado entregado al arrendatario antes de entrar en el contrato de arrendamiento y compra. El contrato, hoja o volante separado tiene que ser firmado o reconocido de otro modo por el arrendatario como recibido antes de entrar en el contrato de arrendamiento y compra.

(5) Las tarifas provistas en esta sección están sujetas a revisión y ajuste según lo determine el departamento bajo IC 28-11-3-5. El arrendador guardará y mantendrá archivos según prescrito por el director del departamento. El director del departamento puede inspeccionar los archivos y determinar si los cargos cobrados bajo esta sección son justos y razonables.

CAPÍTULO 6

REINSTALACIÓN; EMBARGO; ACUERDOS DESMEDIDOS

Sección

24-7-6-1 Requisitos mandatorios previos a reinstalación.
24-7-6-2 Condiciones discrecionales previas a reinstalación.
24-7-6-3 Artículo reinstalado o sustituido—Divulgaciones revisadas.
24-7-6-4 Embargo.
24-7-6-5 Desmesura.

24-7-6-1. Requisitos mandatorios previos a reinstalación. -- Un arrendatario que falla en hacer pagos de alquiler a tiempo tiene el derecho a reinstalar el contrato de arrendamiento y compra original sin perder ningún derecho u opción previamente adquerida bajo el contrato de arrendamiento y compra si:

(1) Después de haber fallado en hacer un pago de alquiler a tiempo, el arrendatario cede rápidamente la propiedad al arrendador, si el arrendador lo pide; y

(2) No más de sesenta (60) días pasan después que el arrendatario devuelve la propiedad.

24-7-6-2. Condiciones discrecionales previas a reinstalación. -- (a) Como condición previa a la reinstalación del contrato de arrendamiento y compra, un arrendador puede cobrar:

(1) Eel balance pendiente de pago de cualquier pago de alquiler acumulado y cargos por morosidad;

(2) Un cargo por reinstalación que no exceda la cantidad permitida bajo IC 24-7-5-6; y

(3) Cargos por entrega que no excedan las cantidades permitidas bajo IC 24-7-5-3 si devolución de un artículo es necesario.

(b) Un cargo por reinstalación no pude ser cobrado bajo la subsección (a)(2) a menos que la propiedad haya sido devuelta al arrendador y esté en posesión del arrendador.

24-7-6-3. Artículo reinstalado o sustituido -- Divulgaciones revisadas. -- Si ocurre reinstalación bajo las secciones 1 a la 2 [IC 24-7-6-1 y IC 24-7-6-2] de este capítulo, el arrendador proveerá al arrendatario o el mismo artículo alquilado por el arrendatario antes de la reinstalación o un artículo sustituto de calidad y condición comparable. Si cualquier información divulgada bajo IC 24-7-3-2 es inexacta después de la entrega de un artículo sustituido, el arrendador proveerá al arrendatario un conjunto de divulgaciones revisadas. Si hay más que un (1) arrendatario bajo un contrato de arrendamiento y compra, la entrega de una copia del conjunto de divulgaciones revisadas a uno de los arrendatarios es suficiente para cumplir con esta sección.

24-7-6-4. Embargo. -- (a) IC 24-4.5-5-105 y IC 24-4.5-5-106 aplican a embargos relacionados a un contrato de arrendamiento y compra.

(b) Respecto a una deuda que surja de un contrato de arrendamiento y compra, independientemente de dónde fue hecho, un arrendador no puede anexar ingresos no pagados del deudor por procedimientos de embargo u otros procedimientos semejantes antes de que se registre la decisión en una acción contra el arrendatario que surja de un contrato de arrendamiento y compra.

24-7-6-5. Desmesura. -- (a) Si el tribunal encuentra como cuestión de derecho que un contrato de arrendamiento y compra o cualquier cláusula de un contrato de arrendamiento y compra ha sido desmedida en el momento en que fue hecho el tribunal puede:

(1) Rehusar hacer cumplir con el contrato de arrendamiento y compra;

(2) Hhacer cumplir con el resto del contrato de arrendamiento y compra sin la cláusula desmedida; o

(3) Limitar la aplicabilidad de cualquier cláusula desmedida para evitar un resultado desmedido.

(b) Si se alega o si le parece al tribunal que un contrato de arrendamiento y compra o alguna cláusula del contrato de arrendamiento y compra puede ser desmedida, las partes tendrán una oportunidad razonable para presentar evidencia en cuanto al ambiente, propósito, y efecto para ayudar al tribunal a hacer la determinación.

(c) Para propósitos de esta sección, un pago de alquiler, cargo, o práctica expresamente permitida por este artículo no es en sí mismo desmedido.

CAPÍTULO 7

CUMPLIMIENTO O EJECUCIÓN

Sección

24-7-7-1 Cumplimiento generalmente.
24-7-7-2 Determinación de cumplimiento.
24-7-7-3 Compromiso de descontinuación.

24-7-7-1. Cumplimiento generalmente. -- El departamento hará cumplir con este artículo. Para llevar a cabo esta responsabilidad, el departamentopuede hacer lo siguiente:

(1) Recibir y actuar sobre reclamaciones, tomar acción diseñada para lograr cumplimiento voluntario con este artículo, o iniciar procedimientos por propia iniciativa del departamento.

(2) Emitir y hacer cumplir con órdenes administrativas bajo IC 4-21.5.

(3) Aconsejar a personas y grupos sobre sus derechos y deberes bajo este artículo.

(4) Establecer programas para la educación de consumidores respecto a las prácticas y los problemas sobre los convenios de arrendamiento con opción de compra.

(5) Hacer estudios apropriados para efectuar los propósitos y las políticas de este artículo y hacer disponibles los resultados al público.

(6) Adoptar reglas bajo IC 4-22-2, incluyendo reglas de emergencia bajo IC 4-22-2-37.1, para llevar adelante este artículo.

(7) Mantener más de una (1) oficina dentro de Indiana.

(8) Iniciar acción civil para restringir a una persona de violar este artículo y para otra ayuda apropriada.

(9) Imponer una multa civil bajo IC 4-21.5 de no más de mil dólares ($1000) por violación de este artículo o una disposición adoptada bajo este artículo.

24-7-7-2. Determinación de cumplimiento. -- (a) Una persona sujeta a este artículo hará razonablemente disponibles sus libros y archivos para inspección por el departamentoo el representante del departamento.

(b) En la administración de este artículo y para determinar cumplimiento con este artículo, el departamento puede examinar los libros y archivos de las personas sujetas a este artículo, y puede hacer investigaciones necesarias de personas para determinar cumplimiento. Para este propósito, el departamento puede administrar juramentos o afirmaciones, y, por moción propia del departamento o por solicitud de cualquier persona, puede emplazar testigos, forzar su asistencia, forzar testimonio, y requerir la producción de cualquier asunto que sea relevante a la investigación, incluyendo la existencia, descripción, naturaleza, custodia, condición, y localización de cualesquier libros, documentos, u otras propiedades tangibles y la identidad y localización de

personas que tengan conocimiento de los hechos relevantes, o cualquier otro asunto razonablemente calculado a dirigir hacia el descubrimiento de evidencia admisible.

(c) Si los archivos de una persona están localizados fuera de Indiana, la persona, a su opción, o los hará disponibles al departamento en un lugar conveniente en Indiana, o pagará los costos razonables y necesarios para que el departamento o el representante del departamento los examine en el sitio donde estén mantenidos. El departamento puede designar a representantes, incluyendo oficiales comparables del estado en que están localizados los archivos, para inspeccionarlos en nombre del departamento.

(d) Al fallar sin excusa legal de obedecer a un emplazamiento o de dar testimonio y después de dar notificación razonable a todas las personas afectadas como consecuencia, el departamento puede solicitar a una corte una orden para exigir cumplimiento.

(e) El departamento no puede hacer público el nombre o la identidad de una persona cuyos actos o conducta el departamento investiga bajo esta sección o los hechos divulgados en la investigación, pero esta subsección no aplica a divulgaciones en acciones o procedimientos para hacer cumplir bajo este artículo.

(f) Un arrendador usará normas y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en mantener los libros y archivos para que el departamento o el representante del departamento pueda determinar si el arrendador está en cumplimiento con este artículo o una disposición adoptada bajo este artículo.

(g) Un arrendador mantendrá sus libros y archivos que pertencen a un contrato de arrendamiento y compra por lo menos dos (2) años después que ha terminado el contrato de arrendamiento y compra.

24-7-7-3. Compromiso de descontinuación. -- Si se alega que una persona ha participado en conducta sujeta a una orden por el departemento o por una corte bajo este capítulo, el departamentor puede aceptar una promesa por escrito de que la persona no participará en la conducta en el futuro. Si la persona que da la promesa de descontinuación falla en cumplir con sus términos, la promesa es evidencia de que antes del compromiso la persona participó en la conducta descrita en la promesa.

CAPÍTULO 8

REGISTRACIÓN DE ARRENDADORES

Sección

24-7-8-1 Radicando notificación.
24-7-8-2 Contenido de la notificación.
24-7-8-3 Actualizando la notificación.
24-7-8-4 Honorarios.

24-7-8-1. Radicando notificación. -- Un arrendador radicará notificación con el departamento:

(1) Dentro de treinta (30) días después de solicitar o entrar en un contrato de arrendamiento y compra sujeto a este artículo; y

(2) Antes del primero de febrero en cada año subsecuente en que el arrendador solicita o entra en un contrato de arrendamiento y compra sujeto a este artículo.

24-7-8-2. Contenido de la notificación. -- La notificación requerida bajo la sección 1 [IC 24-7-8-1] de este capítulo tiene que declarar lo siguiente:

(1) El nombre del arrendador.

(2) El nombre bajo el cual se está haciendo negocio si es diferente de la subdivisión 1.

(3) La dirección de la oficina principal, la cual puede estar fuera de Indiana;

(4) La dirección de todas las oficinas y tiendas, si las hay, en Indiana en la cual se entran en convenios de arrendamiento con opción de compra.

(5) Si se hacen convenios de arrendamiento con opción de compra en otro lugar que no sea la oficina o tienda de reventa en Indiana, una descripción breve de la manera en que son hechos.

(6) La dirección del agente designado a quien se puede notificar de actos procesales en Indiana.

24-7-8-3. Actualizando la notificación. -- Si la información en una notificación se hace inexacta después de radicarse, ninguna notificación más es requerida hasta que el arrendador sea requerido a radicar una notificación subsecuente bajo la sección 1 [IC 24-7-8-1] de este capítulo.

24-7-8-4. Honorarios. -- (a) Un arrendador a quien se le requiere radicar una notificación con el departamento bajo la sección 1 [IC 24-7-8-1] de este capítulo pagará al departamento los honorarios siguientes:

(1) Un honorario fijado por el departamento bajo IC 28-11-3-5 con la notificación inicial radicada con el departamento.

(2) Un honorario fijado por el departamento bajo IC 28-11-3-5 por cada domicilio comercial operado por el arrendador al 31 de diciembre del año anterior con cada notificación anual subsecuentemente radicada con el departamento.

(b) Además del honorario requerido bajo la subsección (a)(2), si el departamento examina los libros y archivos del arrendador y requiere más de tres (3) días en cada localización para realizar el examen, el arrendador pagará al deparamento un honorario fijado por el departamento bajo IC 28-11-3-5 por cada día o parte de un día después del tercer día del examen requerido por el departamento o el representante del departamento para realizar el examen por el departamento.

(c) El departamento puede imponer un honorario de cinco dólares ($5) por cada día que un arrendador se tarda en pagar un honorario bajo la subsección (a). No obstante el número total de los domicilios comerciales operados por un arrendador, el departamento

no puede imponer un cargo adicional por pago atrasado de más de cinco dólares ($5) por cada día que el arrendador está pagando un honorario descrito bajo la subsección (a)(2).

CAPÍTULO 9

VIOLACIONES; DAÑOS CIVILES

Sección

24-7-9-1 Información falsa o inexacta.
24-7-9-2 Omisión consciente en proveer información.
24-7-9-3 Cargo desautorizado o excesivo.
24-7-9-4 Daños civiles.
24-7-9-5 Defensa—Error clerical.
24-7-9-6 Defensa—Cumplimiento con disposiciones del departamento.
24-7-9-7 Estatuto de limitaciones.

24-7-9-1. Información falsa o inexacta. -- Un arrendador que a sabiendas da información falsa o inexacta en un contrato de arrendamiento y compra o en una divulgación escrita requerida bajo este artículo comete un delito menor de Clase C.

24-7-9-2. Omisión consciente en proveer información. -- Un arrendador que a sabiendas falla en proveer información que el arrendador está requerido a divulgar a un arrendatario o proveer al departamento bajo este artículo comete un delito menor de Clase C.

24-7-9-3. Cargo desautorizado o excesivo. -- Un arrendador que a sabiendas impone un cargo bajo un contrato de arrendamiento y compra que:

(1) No está autorizado bajo este artículo; o

(2) Excede la cantidad autorizada bajo este artículo;

comete un delito menor de Clase C.

24-7-9-4. Daños Civiles. -- (a) Si un arrendador viola este artículo y un arrendatario que es parte del acuerdo prevalece en el procedimiento, el arrendatario puede:

(1) Cobrar del arrendador que ha cometido la violación; o

(2) Contrademandar en cualquier acción por el arrendador que ha cometido la violación;

las cantidadesdescritas en la subsección (b).

(b) El arrendatario en una acción descrita en la subsección (a) puede cobrar todo lo siguiente:

(1) Honorarios razonables de abogado, según determinado por la corte.

(2) Costos de corte.

(3) Lo que sea mayor de :

(A) Los daños reales incurridos por el arrendatario como resultado de la violación;

(B) Tresciento dólares ($300); o

(C) Veinticinco por ciento (25%) del total de los pagos de alquiler necesarios para convertirse en dueño de la propiedad alquilada bajo el acuerdo.

24-7-9-5. Defensa -- Error clerical. -- Es una defensa en un procedimiento penal bajo las secciones 1 a la 3 [IC 24-7-9-1 a la IC 24-7-9-3] de este capítulo o un procedimiento civil bajo la sección 4 [IC 24-7-9-4] de este capítulo que el arrendador o un cesionario de un arrendador:

(1) Falló en cumplir con este artículo como resultado de un error clerical bona fide; y

(2) Corrigió el error después de la fecha de ejecución del contrato de arrendamiento y compra.

24-7-9-6. Defensa -- Cumplimiento con disposiciones del departamento. -- Es una defensa en un procedimiento penal bajo las secciones 1 a la 3 [IC 24-7-9-1 a IC 24-7-9-3] de este capítulo o un procedimiento civil bajo la sección 4 [IC 24-7-9-4] de este capítulo que el arrendador cumplió con una disposición adoptada por el departamento.

24-7-9-7. Estatuto de Limitaciones. -- No obstante cualquier otra ley, una acción para cobrar las cantidades descritas en la sección 4 [IC 24-7-9-4] de este capítulo tiene que ser comenzada dentro de un (1) año después que la acción acumula.