



Northwest Justice Project

**Derechos Del Arrendatario Bajo La Ley De
Los Arrendadores y Arrendatarios De Casas
Móviles/Manufacturadas**

Julio 2007

TABLA DE CONTENIDOS

Introducción	1
¿Está cubierta mi casa por el MHLTA?.....	1
¿Regula el MHLTA el terreno donde está situada mi casa móvil?.....	2
Consejos de defensoría: Cosas que debiera hacer protegerse.	2
Arrendamiento de un terreno en un parque de casas móviles/ manufacturadas	3
El arrendatario tiene derecho a un Contrato Escrito de Arrendamiento por el Término de Un Año o Más	3
El Arrendatario puede decidir renunciar al derecho del contrato por un año	3
El contrato escrito de arrendamiento debe incluir:	3
El contrato escrito de arrendamiento no puede incluir lo siguiente:.....	4
Depósitos	5
Reglas del parque	5
Un Arrendador Puede Hacer Cumplir una Regla Del Parque en Contra del Arrendatario Sólo Si:.....	6
Renovación del contrato de arrendamiento	6
Aumentos del arriendo y responsabilidad por los servicios públicos	7
Responsabilidades del arrendatario	7
El arrendatario <i>debe</i> :	7
El arrendatario <i>no debe</i> :	7
Responsabilidades del arrendador	8
El arrendador <i>debe</i> :	8
El arrendador <i>no debe</i> :	8
Recursos del arrendatario si el arrendador no hace reparaciones.....	10
Derechos del Arrendatario a Mantenimiento y Reparaciones	10
Demandas o Arbitraje	11
Mediación	11
Mudanza.....	11
Reparaciones y Deducciones	11
Término del contrato de arrendamiento y/o arriendo.....	12
Por el Arrendatario:.....	12
Por el Arrendador:.....	12
Notificación formal por parte del arrendador	15

Retención ilícita de un inmueble/Proceso de desalojo	15
Represalias del arrendador contra el arrendatario.....	16
Venta de la casa móvil y transferencia del contrato de arrendamiento.....	16
Cierre del parque y ayuda financiera para la mudanza	17
Intento de los arrendatarios por comprar su parque de casas móviles	18
Otras leyes que podrían aplicar a los arrendamientos de casas móviles	18
Compra de una casa móvil/manufacturada	18
Derechos del Patrimonio Familiar	19
Agencias y otras organizaciones para arrendatarios de casas móviles.....	20

Introducción

Desde 1977, la Ley de los Arrendadores y Arrendatarios de Casas Móviles/Manufacturadas (en inglés, “Mobile Home Landlord-Tenant Act”, “MHLTA”, a veces llamado “M/MHLTA”) ha regido la relación entre un arrendador y el arrendatario que alquila un terreno para casas móviles. El texto completo del MHLTA está en el [capítulo 59.20](#) del Código Revisado de Washington (disponible en línea en <http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.20>). Esta publicación analiza los derechos y obligaciones de un arrendatario según el MHLTA.

Para que aplique el MHLTA se requieren dos condiciones. Primero, el arrendatario debe ser dueño de un tipo de casa móvil contemplada en MHLTA o debe estar comprándola y debe usar la casa como su residencia principal. Segundo, el arrendatario debe vivir en un “parque de casas móviles” o en una “comunidad de viviendas manufacturadas.”

¿ESTÁ CUBIERTA MI CASA POR EL MHLTA?

Hay cuatro tipos de casas que están cubiertas por el MHLTA: (1) “casas manufacturadas”; (2) “casas móviles”; (3) casas “modelo parque”; y (4) vehículos recreacionales (RVs) si constituyen la residencia principal del dueño.

Una “casa manufacturada” es una “vivienda para una sola familia construida de acuerdo al criterio estipulado por la Ley de Estándares de Construcción y Seguridad de Casas Manufacturadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, el cual es un código nacional de construcción preventivo. Una casa manufacturada también: (a) incluye plomería, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos; (b) está construida en un chasis permanente; y (c) puede transportarse en una o más secciones con cada sección por lo menos de ocho pies de ancho y cuarenta pies de largo cuando se transporta, o cuando se instala en el sitio, es trescientos veinte pies cuadrados o más”. ([RCW 59.20.030\(3\)](#)).

Una “casa móvil” es “una vivienda construida en una fábrica antes del 15 de junio de 1976, con estándares diferentes a los del código del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y aceptable bajo los códigos estatales aplicables en efecto al momento de la construcción o introducción de la casa móvil al estado. No se han construido casas móviles desde la introducción de la Ley de Estándares de Construcción y Seguridad de Casas Manufacturadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.” ([RCW 59.20.030\(4\)](#)).

Una “casa modelo parque” es un “vehículo recreativo destinado para instalación y habitación permanente o semipermanente”. ([RCW 59.20.030\(9\)](#)).

Un RV puede estar cubierto por el MHLTA si se usa como la residencia principal del arrendatario. ([RCW 59.20.080\(3\)](#)).

El término “casa móvil” usado a través de este folleto se refiere a todos los cuatro tipos de casas reguladas por el MHLTA.

NOTA:

(1) Si un arrendatario renta ambos, la casa móvil y el espacio de la casa móvil, el MHLTA no aplica a ese tipo de arrendamiento. En vez de ello, aplica la Ley Residencial Arrendador – Arrendatario (“RLTA”), [RCW 59.18](#) (disponible en línea en

<http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18>). Este folleto no cubre arrendatarios que rentan sus casas móviles, pero cualquier oficina de servicios legales debería tener otro folleto que trate sobre estos asuntos.

(2) El MHLTA no cubre el desalojo de un parque de casas móviles de los “vehículos recreacionales” (RVs) que no sean “modelos parque” **cuando estos no están conectados al terreno o el arrendatario no usa el RV como residencia principal**. En vez de eso, la ley RLTA aplica a dichos desalojos. Sin embargo, si un RV está permanentemente o semi-permanentemente conectado a un terreno del parque, es la residencia principal y el arriendo se paga mes a mes, entonces el arrendatario debería alegar ante el arrendador y el tribunal de desalojos que el RV es una “casa modelo parque” y por lo tanto el MHLTA y sus protecciones aplican. ([RCW 59.20.080\(3\)](#)).

¿REGULA EL MHLTA EL TERRENO DONDE ESTÁ SITUADA MI CASA MÓVIL?

Se define a un “parque de casas móviles” o “comunidad de casas manufacturadas” como cualquier terreno alquilado a dos o más casas móviles. Esto no incluye una propiedad alquilada sólo por temporadas y cuyo propósito no es el de ser ocupada el año corrido como en el caso del arriendo de terrenos al borde de un lago para viajes de pesca en el verano. ([RCW 59.20.030\(6\)](#)).

Consejos de defensoría: Cosas que debiera hacer protegerse.

- Guarde copias de todos los documentos, tales como el contrato de arrendamiento, reglas del parque y cualquier aviso o cartas que reciba del arrendador o cualquier carta o documento que usted envíe al arrendador.
- Anote las conversaciones importantes con el arrendador, incluya fechas, el tema de conversación, los nombres de las personas que estaban presentes y qué fue exactamente lo que dijo cada persona.
- Haga seguimiento a las conversaciones importantes con el arrendador enviando una carta repitiendo lo que se dijo y/o los acuerdos a que se hayan llegado. Guarde una copia para sus archivos.
- Envíe todos los documentos o notificaciones a su arrendador por correo normal y por correo certificado, con prueba de recibo de entrega para comprobar que se envió.
- Un arrendatario puede negociar los términos (condiciones) del arriendo. Si el arrendador usa una forma de arrendamientos, trate y negocie con el arrendador la eliminación de las partes de la forma que no desea. Para eliminar legalmente estas partes, trace una línea tachándolas y haga que todos los involucrados pongan sus iniciales al margen. Si el arrendador no quiere ni negociar el contrato ni quitar alguna cláusula en particular, obtenga asesoría legal antes de negarse a firmar el contrato.
- Si le preocupa que el arrendador se quede con su depósito debido a daños al espacio, tome fotos del terreno antes de mudarse a vivir ahí y después de retirar su casa.

- Nunca pague el arriendo ni haga otros pagos en dinero en efectivo, a menos que usted le entregue el dinero directamente al arrendador o a sus empleados e inmediatamente le den un recibo por escrito de su pago.
- Pida los recibos y guarde copia de todos los pagos que le haga al arrendador.

Arrendamiento de un terreno en un parque de casas móviles/ manufacturadas

EL ARRENDATARIO TIENE DERECHO A UN CONTRATO ESCRITO DE ARRENDAMIENTO POR EL TÉRMINO DE UN AÑO O MÁS

El dueño del parque o administrador (arrendador) debe ofrecer a un nuevo arrendatario un contrato de arrendamiento por escrito por el término de un año o más. ([RCW 59.20.050](#)). Es la responsabilidad del arrendador hacer firmar al arrendatario un contrato de arrendamiento antes de que el arrendatario se instale en el parque de casas móviles. Si el arrendador no lo hace, el término del contrato de arrendamiento es automáticamente un año.

El arrendador no está cumpliendo con la ley si sólo ofrece un contrato de arrendamiento de mes a mes. Sin embargo, si el arrendatario firma tal contrato sabiendo que era posible un contrato de arrendamiento de un año, es posible que el arrendatario haya renunciado al derecho a un contrato de un año.

Un contrato de arrendamiento por escrito de un año o más es conveniente para el arrendatario. Los términos y condiciones del arriendo están claros y limita la capacidad del arrendador para aumentar el arriendo, cambiar las reglas del parque o desalojar al arrendatario.

Si el parque se vende, todos los contratos de arrendamiento existentes seguirán en vigencia y deben ser respetados por el nuevo dueño del parque.

EL ARRENDATARIO PUEDE DECIDIR RENUNCIAR AL DERECHO DEL CONTRATO POR UN AÑO

Aún cuando el arrendatario tiene derecho a un contrato de arrendamiento por escrito por el término de un año o más, el arrendatario puede renunciar a este derecho. El arrendatario puede renunciar a este derecho solamente por escrito firmando un documento separado llamado una “Renuncia”. Si el arrendatario renuncia por escrito a este derecho, se crea un acuerdo de mes a mes. Además, el arrendatario puede acordar un arrendamiento que después de un año se convierte en un contrato de mes a mes.

El arrendador NO puede ofrecer mejores condiciones en un contrato de arriendo de mes a mes para persuadir a un residente potencial que escoja un arriendo más corto. ([RCW 59.20.050\(1\)](#)).

NOTA: Aun si el arrendatario ha renunciado por escrito al derecho de un contrato por un año o más, puede exigir un arriendo de un año en la siguiente fecha aniversario del comienzo de su arriendo. ([RCW 59.20.050](#)). El arrendador debe entonces ofrecer al arrendatario un contrato de arrendamiento por escrito por el término de un año o más.

EL CONTRATO ESCRITO DE ARRENDAMIENTO DEBE INCLUIR:

- Reglas y normas del parque, incluyendo las reglas de estacionamiento para visitas. (Vea la sección “Reglas del Parque”).

- Las firmas tanto del arrendador como del arrendatario. El nombre y la dirección del arrendador deben estar claramente escritos.
- La cantidad del arriendo y de todos los otros cargos que el arrendatario debe pagar, así como cuándo y la dirección del lugar en que deben pagarse estas cuentas.
- La cantidad de cualquier depósito y una descripción de las circunstancias que le permitirían al arrendador retener el depósito.
- Una lista de los servicios públicos, servicios e instalaciones que el arrendatario puede usar durante el arriendo y una explicación de cualquier cobro que el arrendatario deba pagar por su uso.
- La dirección remitente del arrendatario o de una persona que pueda saber cómo comunicarse con el arrendatario.
- Una descripción de los límites del terreno del arrendatario.
- Futuro del Parque: los contratos de arrendamiento deben tener una cláusula de que el parque de casas móviles continuará funcionando como un parque de casas móviles por 3 años, O debe establecer que el parque puede cerrarse en cualquier momento después de haber notificado a los arrendatarios. Esta cláusula debe estar escrita resaltada con letra negrita y debe estar directamente arriba de la firma del arrendatario en el contrato de arriendo.

El contrato escrito de arrendamiento no puede incluir lo siguiente:

- No puede permitir cobro por el estacionamiento a corto plazo de las visitas, si la visita esta cumpliendo con las reglas del parque. El arrendador puede cobrar un cargo por estacionamiento a largo plazo a las visitas que se queden más tiempo, si estos cargos figuran en el contrato de arrendamiento.
- No puede permitir que la cantidad del arriendo suba durante el término del contrato de arrendamiento de un año o que cambie la fecha en que se vence el pago del arriendo. El arrendador puede hacer que los arrendatarios paguen una parte del aumento en los servicios públicos o impuestos, siempre y cuando también reduzca los costos del arrendatario si los impuestos o servicios públicos bajan (Vea La Sección Aumentos Del Arriendo Y Responsabilidad Por Los Servicios Públicos);
- No puede permitir al arrendador cobrar al arrendatario por visitas que permanezcan en la propiedad por menos de 15 días en cualquier período de 60 días. El dueño puede cobrar un importe cuando las visitas se queden por períodos de tiempo más largos.
- No puede permitir que el arrendador remolque o incaute vehículos de visitas o arrendatarios sin previo aviso. El arrendador sólo puede remolcar un vehículo si primero avisa al dueño del vehículo o al arrendatario cuya visita sea dueño del vehículo.
- No puede permitir al arrendador exigir que el arrendatario renuncie a los derechos del patrimonio familiar o a otros derechos provistos por el MHLTA. (Vea la sección “Derechos del Patrimonio Familiar” abajo).

- No puede permitir al arrendador cobrar un cargo por entrar o salir. Cargos por entrar y salir incluyen cualquier cargo por instalarse, por mudarse o por transferir el contrato de arrendamiento.
- No puede incluir ninguna disposición que resulte en la renuncia del arrendatario a sus derechos estipulados por ley.

Para mayor información sobre la ley de contratos escritos de arrendamiento, ver [RCW 59.20.060](#).

Depósitos

El arrendador solamente puede requerir un depósito si existe un contrato de arrendamiento por escrito ([RCW 59.20.160](#)). Si hubiera solamente un contrato verbal, entonces el arrendador no puede cobrar un depósito al arrendatario. Si el arrendador cobra un depósito, el contrato de arrendamiento debe establecer si el arrendador se puede quedar con el depósito y las razones para hacerlo.

El arrendador debe dar un recibo por escrito por el depósito así como el nombre y dirección de la cuenta en fideicomiso. Todo depósito reembolsable será depositado en una cuenta en fideicomiso de un banco o con un agente de que se dedica a custodiar depósitos. ([RCW 59.20.170\(1\)](#)).

Si el depósito es de una cantidad superior a dos (2) meses de renta, el arrendador debe colocar la cantidad en exceso en una cuenta que genere interés a nombre del arrendatario. El arrendatario tiene el derecho de recibir el interés que se ha acumulado en esta cuenta una vez al año, menos los gastos administrativos. ([RCW 59.20.170\(2\)](#)).

El arrendador debe devolver todo el depósito dentro de los 14 días del fin del arriendo o dar por escrito las razones específicas para quedarse con cualquier parte del depósito. El arrendador no puede retener el depósito por desgaste o deterioro resultante del uso normal del terreno de la casa móvil. El reembolso o la explicación por escrito deben ser entregadas personalmente al arrendatario o enviada por correo a la última dirección conocida del arrendatario. Si el arrendador no cumple con esto, entonces el arrendador debe pagarle al arrendatario la cantidad total del depósito. ([RCW 59.20.180](#)).

Si el arrendador retiene injustamente alguna parte del depósito, el arrendatario puede demandarlo en la Corte para las Demandas de Pequeñas Cantidades para recuperar el depósito. Una demanda en la Corte para las Demandas de Pequeñas Cantidades se puede hacer de manera económica y sin un abogado. Northwest Justice Project (NJP) tiene folletos que explican cómo recuperar su depósito y cómo usar la [Corte para las Demandas de Pequeñas Cantidades](#). (En Internet, vea <http://www.washingtonlawhelp.org>, seleccione “Consumidor”, luego seleccione “Corte para las Demandas de Pequeñas Cantidades”. También puede llamar a la línea especial de CLEAR al 1-888-201-1014 para pedir este folleto.)

Reglas del parque

Las reglas del parque son consideradas como parte del contrato escrito de arrendamiento ([RCW 59.20.060](#)). Las reglas del parque se renuevan automáticamente con el contrato por escrito de arrendamiento. Sin embargo si el contrato permite al arrendador cambiar las reglas con mayor

frecuencia que una vez al año, el arrendador podría cambiar las reglas del parque, aún a mitad del término de un contrato de arrendamiento.

Un Arrendador Puede Hacer Cumplir una Regla Del Parque en Contra del Arrendatario Sólo Si:

- El propósito de la regla es fomentar la salud, la seguridad o el bienestar de los residentes, proteger el recinto de abusos o daños o para asegurar que todos los arrendatarios puedan usar los servicios e instalaciones;
- La regla es una forma razonable de lograr sus propósitos;
- La regla no permite al arrendador eludir sus obligaciones estipuladas por ley o según el contrato de arrendamiento;
- La regla aplica en forma justa a todos los arrendatarios; y
- La regla no constituye una discriminación o represalia contra los arrendatarios. ([RCW 59.20.045](#)).

El arrendador puede hacer cambios en las reglas del parque en relación con mascotas, niños que vivan con el arrendatario o las instalaciones recreativas, sólo si da aviso previo por escrito con 6 meses de anticipación. Para otros tipos de cambios en las reglas, un arrendador no necesita dar aviso previo por escrito con seis meses de anticipación.

Cualquier regla que aplique a arrendatarios con niños debe cumplir con leyes federales y estatales que prohíben la discriminación contra familias con niños. Si un arrendatario considera que las reglas del parque discriminan contra familias con niños, puede llamar al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (“HUD”) o a la Comisión de Derechos Humanos (Human Rights Commission) a los números telefónicos que aparecen en la última página de este folleto.

Un arrendador que accedió pagar por los servicios públicos cuando el arrendatario se mudó al parque, podría forzar al arrendatario a empezar a pagar por esos servicios públicos al final de un período de renta o del término del contrato de arrendamiento. Vea la sección titulada “Aumentos del Arriendo y Responsabilidad por los Servicios Públicos” más adelante en este folleto para obtener mayor información sobre el tema.

Renovación del contrato de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento por escrito, incluyendo las reglas originales del parque, son renovados automáticamente por el mismo término del contrato original. Los contratos anuales se renuevan automáticamente por otro año en la fecha aniversario del inicio del arriendo. Los contratos mes a mes se renuevan automáticamente cada mes.

Si el arrendatario da aviso por escrito al arrendador un mes antes del vencimiento del contrato de arrendamiento, expresando la intención de no renovar, entonces el contrato no será renovado. ([RCW 59.20.090](#)).

Aumentos del arriendo y responsabilidad por los servicios públicos

El arrendador debe dar un aviso con al menos 3 (tres) meses de anticipación antes de aumentar el arriendo. Si el término de arrendamiento es por un año, el arrendador sólo puede aumentar la renta al final del período. ([RCW 59.20.090\(2\)](#)). Un arrendador puede subir el arriendo de mes a mes al final de cualquier mes después de haber dado 3 meses de aviso previo por escrito al arrendatario.

El arrendador puede subir la renta cada vez que los impuestos o los servicios públicos suban, siempre y cuando el contrato de arrendamiento por escrito también requiera que el arrendador baje el arriendo cuando los impuestos y los servicios públicos bajen.

Un arrendador que accedió a pagar por alguno o por todos los servicios públicos cuando se mudó el arrendatario al parque, podría forzar al arrendatario a empezar a pagar por todos los servicios públicos al final del término del arrendamiento. Esto significa que el arrendatario debería leer muy cuidadosamente cualquier contrato nuevo que el arrendador le ofrezca. Podría ser que el contrato nuevo cambie la responsabilidad del pago de agua, alcantarillado, basura o cualquier algún otro servicio público del arrendador al arrendatario. Un arrendatario puede tratar de negociar este nuevo contrato con el arrendador para evitar estos nuevos cargos de servicios públicos. Sin embargo, si el arrendador quiere hacerlo, puede obligar al arrendatario a pagar por los servicios públicos aunque el arrendatario no quiera o no esté de acuerdo en pagar. El incumplimiento o negarse a pagar estos nuevos cargos por servicios públicos pueden darle fundamento al arrendador para desalojar al arrendatario del parque. Por lo tanto, un arrendatario debiera obtener asesoramiento legal antes de negarse a pagar por los servicios públicos después de que el arrendador le pida que empiece a pagarlos.

Responsabilidades del arrendatario

El arrendatario debe:

- Pagar el arriendo.
- Cumplir con el contrato escrito de arrendamiento (incluyendo las Reglas del Parque) y con todas las leyes, incluyendo las leyes locales y estatales de salud pública e higiene establecidas en el Código Administrativo de Washington. El funcionario de salud pública de la ciudad o el condado debe hacer que se cumplan estas leyes y puede imponer una multa a un arrendatario o arrendador que las quebrante. (Vea la sección Responsabilidades del arrendador, abajo).
- Dar mantenimiento al terreno de la casa móvil y deshacerse de la basura de manera sanitaria.
- Eliminar cucarachas y otros insectos o animales que estén presentes en el terreno del arrendatario debido al arrendatario.

El arrendatario no debe:

- Destruir, dañar o sacar algo que sea propiedad del parque o cualquier instalación o equipo proporcionado por el arrendador;

- Usar la propiedad de una forma que moleste, perturbe o ponga en peligro la salud de otros usuarios; o
- Participar en actividades relacionadas con drogas. ([RCW 59.20.140](#)).
- Si el arrendatario viola una de estas obligaciones o prohibiciones, el arrendador podría estar facultado para desalojarlo del parque. Ver [RCW 59.20.140](#) para la ley que estipula los deberes del arrendatario.

Responsabilidades del arrendador

El arrendador *debe*:

- Dar mantenimiento a las áreas comunes utilizadas por todos los ocupantes para tenerlas a salvo de incendio y otros peligros y libres de plantas que pongan en peligro la salud de los arrendatarios.
- Eliminar cucarachas y otros insectos y animales que pongan en peligro la salud y seguridad de los arrendatarios cuando los insectos, etc. están en las áreas del parque usadas por todos los arrendatarios, o se trasladen a las casas móviles debido a la infestación del recinto habitacional.
- Cumplir con todas las leyes relacionadas con los parques de casas móviles, incluyendo las leyes locales y estatales de salud pública e higiene (Vea la sección responsabilidades del arrendatario, arriba).
- Prevenir daños causados por aguas estancadas o en flujo.
- Dar mantenimiento a todos los servicios públicos suministrados a la casa móvil hasta el punto de la conexión.
- Dar mantenimiento a los caminos dentro del parque.
- Notificar a cada arrendatario dentro de los 5 días de haber presentado una petición para un cambio en la zonificación del terreno donde está ubicado el parque. El arrendador debe también poner a disposición del arrendatario una descripción del cambio.
- Respetar la vida privada de los arrendatarios. Un arrendador debe de tratar y notificar a un arrendatario antes de entrar al terreno de la casa móvil para inspeccionar o por otros propósitos legales. El arrendador no podrá entrar a una casa móvil sin previa autorización por escrito del arrendatario, salvo que hubiera una emergencia o salvo que el arrendatario haya abandonado la casa móvil. El arrendatario puede revocar por escrito dicha autorización en cualquier momento.

El arrendador *no debe*:

- Restringir la libertad del arrendatario para comprar bienes y servicios (tales como acceso de TV por cable) o restringir de manera irrazonable el acceso al parque de casas móviles para dichos propósitos.
- Negar a un arrendatario el derecho a vender su casa móvil en el parque; (Vea abajo la sección Venta de la casa móvil).

- Exigir a un arrendatario que saque la casa móvil del parque si se vende.
- Prohibir reuniones de arrendatarios para discutir temas de vivienda y otros asuntos de las casas móviles, si dichas reuniones se efectúan a horas razonables y de manera ordenada.
- Sancionar a cualquier arrendatario por participar en actividades de los arrendatarios.
- Cobrar a un arrendatario un cargo por servicios públicos mayor que el costo verdadero.
- Suspender o interrumpir intencionalmente los servicios públicos de un arrendatario, a menos que fuera necesario para hacer reparaciones.
- Sacar o excluir a un arrendatario del terreno de la casa móvil sin cumplir con la Ley para los Arrendatarios y Arrendadores de Casas Móviles, o sin una orden judicial.
- Evitar el ingreso al parque o exigir que se retire una casa móvil del parque por el solo hecho de que la casa móvil sea de cierta antigüedad. Sin embargo, el arrendador podría excluir una casa debido a otras razones, incluyendo por “peligro de incendio y consideraciones de seguridad”. (RCW 59.20.070(8)). No está claro exactamente lo que constituye un legítimo “peligro de incendio y consideraciones de seguridad”.
- Negar a un arrendatario el derecho que tiene a compartir la casa móvil con una persona adulta si tal persona está suministrando cuidado médico en casa por indicación médica. El dueño del parque no podrá hacer cobros por visitas ni cobrar arriendo adicional por la persona que esta prestando los cuidados.
- Transferir a los arrendatarios del parque la responsabilidad del mantenimiento y reparación de estructuras permanentes dentro del parque para casas móviles, tales como la casa club, los estacionamientos techados, o los cobertizos de almacenaje. El arrendador no puede hacer cumplir ninguna disposición del contrato de arrendamiento que le asigne al arrendatario la responsabilidad del mantenimiento y reparación de estas estructuras permanentes dentro del parque.
- Entrar al terreno del arrendatario en horarios no razonables o de una forma que interfiera con el derecho del arrendatario a disfrutar tranquilamente su propiedad. Antes de entrar al terreno de la casa móvil, el arrendador debe intentar razonablemente de notificar al arrendatario sobre su ingreso. ([RCW 59.20.130\(7\)](#)).

Ver [RCW 59.20.130](#) para la ley que regula los deberes del arrendador.

Modificaciones recientes a la ley incluyen una provisión por la cual un arrendatario puede interponer una queja con la Oficina del Procurador General (Attorney General’s office) si el arrendador ha infringido el MHLTA. El Procurador General investigará la queja, intentará mediar entre las partes, establecerá un período para que el infractor actúe en conformidad con la ley e impondrá multas de hasta \$250/día por infracciones continuas.

El teléfono del Procurador General es:

1-866-924-6458

www.atg.wa.gov/mhdr.aspx

Recursos del arrendatario si el arrendador no hace reparaciones

Como se indica arriba, el arrendador tiene la responsabilidad de dar mantenimiento a las áreas comunes usadas por todos los arrendatarios; eliminar plagas de las áreas comunes; cumplir con todas las leyes locales y estatales de salubridad, seguridad y/o higiene; prevenir daños por aguas estancadas o por el flujo de agua; dar mantenimiento a todos los servicios públicos provistos a las casas móviles hasta el punto donde se conectan; y dar mantenimiento a los caminos dentro del parque.

A pesar de las obligaciones legales del Arrendador de mantener y reparar los caminos y las áreas comunes usadas por todos los arrendatarios, el arrendador podría no estar legalmente obligado a reparar un problema si es que lo hubiera creado el arrendatario, la familia del arrendatario o la visita del arrendatario.

Cuando el arrendador no da mantenimiento a la propiedad como se requiere, el arrendatario puede hacer varias cosas que se explican en las secciones a continuación.

DERECHOS DEL ARRENDATARIO A MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

NOTA: A fin de ejercer sus derechos de mantenimiento y reparación en conformidad con el MHLTA, el arrendatario debe estar al día en sus pagos de arriendo y en todos los servicios públicos que hubiere convenido en pagar en el contrato de arrendamiento. ([RCW 59.20.240](#)).

Para obligar al arrendador a arreglar un problema por el cual es responsable, el arrendatario debiera tomar las siguientes medidas:

- Hacer llegar al arrendador una notificación por escrito o carta sobre el problema, aún si el arrendador ya sabe acerca de la reparación necesaria. El aviso o carta debe especificar la propiedad implicada, el nombre del dueño y el tipo de reparación que se necesita. ([RCW 59.20.200](#)).
- La notificación o carta debe ser entregada personalmente al arrendador, enviada por correo a la dirección especificada en el contrato de arrendamiento, o debe pegarse, colocarse o apostarse de alguna manera en la pared o en un sitio visible de la residencia del arrendador y debe enviarse por correo. ([RCW 59.20.150\(2\)](#)). (El arrendador también debe proporcionarle notificaciones a un arrendatario mediante el uso de alguno de estos procedimientos. Asegúrese de guardar una copia de todas las notificaciones, tanto las enviadas al arrendador como las que reciba de él).
- Una vez que el arrendador recibe la notificación, debe empezar a reparar el problema:
 - a. en el curso de 24 horas, si el problema es de amenaza vital;
 - b. en el curso de 48 horas, si el problema es falta de agua o de estufa (calefacción);
 - c. en el curso de 7 días, en caso de mantener seguras las áreas comunes; y
 - d. en el curso de 30 días en todos los demás casos.

Si el arrendador no puede hacer las reparaciones dentro de estas limitaciones de tiempo debido a circunstancias fuera de su control, debe hacerlo con la mayor rapidez razonable.

Si el arrendador no responde debidamente, el arrendatario podrá:

- entablar una demanda, iniciar arbitraje o mediación.
- mudarse.
- hacer las reparaciones y deducirlas.

Existe un proceso de queja formal que usted puede seguir si cree que el arrendador no cumple con asuntos de mantenimiento y reparación en los tiempos establecidos arriba. Para presentar una queja, llame a la Oficina de Viviendas Móviles/Manufacturadas al 1-800-964-0852.

DEMANDAS O ARBITRAJE

Puede ser que el arrendatario prefiera quedarse en el terreno de la casa móvil y obligar al arrendador a hacer las reparaciones por medio de un tercero. En un litigio o arbitraje, el juez o árbitro puede determinar varias cosas incluyendo: 1) si el problema ha bajado el valor del terreno de la casa móvil 2) si la renta del arrendatario debe ser reducida debido al problema ; y/o 3) si el arrendatario debería recibir un reembolso del arriendo y más. Puede encontrar más información de cómo entablar una demanda visitando o llamando al tribunal de su condado o en la página web del tribunal en Internet. Hay un directorio de páginas web de los distintos tribunales en: http://www.courts.wa.gov/appellate_trial_courts/?fa=atc.crtPage&crtType=Super

MEDIACIÓN

La mediación es un proceso de resolución de problemas a través de una tercera parte neutral, llamada un mediador. El arrendador y el arrendatario pueden convenir en una mediación antes de ejercer sus derechos de arbitraje. ([RCW 59.20.250](#)). En una conferencia de mediación, el mediador ayudará a las partes a comprender los asuntos involucrados y a decidir una solución a sus problemas. Si ambas partes están de acuerdo con alguna solución, el mediador les ayudará a redactar y firmar un contrato que los compromete legalmente. El proceso de mediación generalmente es más rápido y menos costoso que un juicio. Vea el folleto del Northwest Justice Project titulado [Mediación](#) disponible en Internet en <http://www.lawhelp.org/documents/1403313226EN.pdf?stateabbrev=WA/>

Un Centro de Resolución de Disputas del condado puede sugerir mediadores imparciales.

MUDANZA

Un juez o un árbitro puede dar por terminado el arriendo si los problemas de reparación o mantenimiento son tan graves que el arrendador no los pueda solucionar dentro del período de tiempo fijado por el [RCW 59.20.200](#) (arriba). En algunas circunstancias, el arrendatario puede dar aviso por escrito y mudarse inmediatamente. Asegúrese de consultar con un abogado para asegurarse que antes de simplemente mudarse se cumplan todos los procedimientos requeridos. (Si usted es de bajos ingresos, llame a CLEAR al 1-888-201-1014 para obtener asesoramiento legal gratis en relación a lo anterior).

REPARACIONES Y DEDUCCIONES

Esta es una alternativa arriesgada y complicada. Debe de hacerse solamente cuando el arrendatario ha pagado completamente la renta y los servicios públicos. Reparar y Deducir permite al arrendatario obtener licitaciones (ofertas) y hacer que se efectúe el trabajo y luego

deducir estos gastos del arriendo. ([RCW 59.20.210\(2\)](#)). Gastos por trabajo hecho en la casa móvil misma no pueden ser deducidos.

Se puede usar la alternativa de Reparar y Deducir solamente si se siguen cuidadosamente los pasos detallados para notificarle al arrendador (ver arriba). Además de la carta de aviso, el arrendatario debe darle al arrendador por lo menos dos (2) estimaciones del costo de la reparación. El arrendatario no puede deducir una cantidad mayor a un mes de renta en un período de 12 meses. Los arrendatarios no pueden agrupar sus problemas de reparación y usar juntos el procedimiento de Reparar y Deducir. Excepto por este derecho muy limitado para Reparar y Deducir, el arrendatario no tiene ningún derecho a no pagar el arriendo. De hecho, el no pagar el arriendo puede destruir el buen caso que un arrendatario tenga contra un arrendador y exponerlo al desalojo por no pagar el arriendo. Debido a los muchos peligros que pueden surgir al utilizar la opción de Reparar y Deducir, se le recomienda encarecidamente que llame a un abogado para obtener ayuda antes de tomar cualquiera de estos pasos. (Por favor llame a CLEAR al 1-888-201-1014).

Término del contrato de arrendamiento y/o arriendo

POR EL ARRENDATARIO:

Un arrendatario puede terminar el arriendo si notifica por escrito al arrendador su intención de no renovar, un mes antes del fin del período de arrendamiento. ([RCW 59.20.090\(3\)](#)). Si el arrendatario no envía una notificación por escrito un mes antes del final del término, el contrato de arrendamiento se renovará automáticamente.

Si el arrendatario cambia de empleo y debe mudarse, puede terminar el contrato de arrendamiento con un aviso por escrito de 30 días. (([RCW 59.20.090\(4\)](#)). Si el arrendador puede arrendar el terreno, el arrendatario no será responsable por el arriendo luego de los 30 días. Si el arrendador no pudiera alquilar el terreno en un valor justo de arriendo después de hacer un esfuerzo razonable, el arrendatario es responsable por el arriendo hasta que el terreno sea arrendado, o hasta que finalice el término original de arrendamiento.

Los arrendatarios que sean miembros de las fuerzas armadas podrán terminar un contrato de arrendamiento con aviso menor a 30 días, si es que reciben órdenes de reasignación que no permitan un aviso previo mayor. Es una buena idea entregar al dueño del parque una copia de estas órdenes.

Cuando los arrendatarios se mudan del parque de casas móviles, pueden llevarse cualquier artículo o pertenencia que hubieran comprado e instalado en el terreno, excepto un césped natural. Los arrendatarios deben dejar el terreno en un estado substancialmente igual al que estaba cuando se mudaron a él. ([RCW 59.20.100](#)).

POR EL ARRENDADOR:

El arrendador puede dar por terminado, o negarse a renovar, un contrato de arrendamiento solamente por las razones indicadas en el [RCW 59.20.080](#). Generalmente, el arrendador debe “notificar formalmente” al arrendatario con una de las notificaciones por escrito abajo descritas antes de tratar de desalojarlo. Las razones por las que un arrendador puede desalojar y las notificaciones requeridas por escrito son:

- No pago de arriendo y otros cargos: Notificación por escrito de 5 días para pagar la renta y/u otros cargos o desocupar la propiedad: Si el arrendatario no paga el arriendo y/u otros cargos dentro del período de 5 días después de haber recibido la notificación, el arrendador podrá proceder al desalojo del arrendatario. El arrendador también podrá proceder al desalojo si el arrendatario no paga la renta u otros cargos tres (3) o más veces en un período de 12 meses luego de a partir de una notificación de 5 días para pagar el arriendo o desocupar la propiedad. El período de 12 meses comienza con la fecha de la primera notificación.
- Por causar molestias: Notificación por escrito de 5 días para dejar de causar las molestias o desocupar la propiedad: (una “molestia” es usar el terreno de manera que afecta gravemente el disfrute del parque por otros arrendatarios). Si la molestia afecta sustancialmente la salud, seguridad y bienestar de otros residentes del parque, el arrendador puede darle al arrendatario un aviso que pare. Si el arrendatario no para inmediatamente, el arrendador puede terminar el arrendamiento y exigir que el arrendatario se mude del terreno en 5 días. Nótese que el arrendatario debe parar la molestia inmediatamente, no dentro del período de 5 días.
- Incumplimiento con las leyes: Notificación por escrito de 15 días para cumplir o desocupar la propiedad. Si un arrendatario continúa infringiendo las leyes correspondientes a casas móviles después de recibir un aviso de 15 días ya sea del arrendador o de un organismo gubernamental, el arrendador puede desalojar al arrendatario. Al arrendador se le permite desalojar al arrendatario por “peligro de incendio y consideraciones de seguridad” en relación a la casa del arrendatario. Sin embargo, si el arrendador está tratando de desalojarlo en base a esto, usted debiera ponerse en contacto con un abogado o con CLEAR (1-888-201-1014).
- Quebrantamiento del Contrato de Arrendamiento o las Reglas del Parque: Notificación por escrito de 15 días para cumplir o desocupar la propiedad. Un arrendador puede desalojar a un arrendatario si el arrendatario infringe las disposiciones del contrato de arrendamiento o las reglas del parque en forma sustancial, repetida o periódicamente. Para hacerlo, el arrendador debe dar al arrendatario una notificación por escrito para que cumpla o desocupe en el curso de 15 días y debe explicar específicamente cómo el arrendatario quebrantó el contrato de arrendamiento o la regla.

Si el arrendador está tratando de desalojar al arrendatario por infracción al contrato de arrendamiento o al reglamento del parque, el arrendador y el arrendatario deben someter la disputa a una mediación. Para iniciar el proceso, las partes deben someter la disputa a mediación dentro de los 5 días de la notificación. Además, tanto el arrendador como el arrendatario deben participar en el proceso de mediación durante al menos 10 días. Si el arrendador no hace la mediación de buena fe, el arrendador puede usar esa razón como una defensa para el desalojo.

Además, si el arrendador notifica formalmente tres (3) de estos avisos de 15 días para cumplir o desocupar la propiedad dentro de un período de 12 meses (a partir de la fecha de la primera notificación), entonces el arrendador puede desalojar al arrendatario sólo base a esto. Presumiblemente, las notificaciones deben haber sido legítimas y notificadas formalmente al arrendatario de manera apropiada.

- Participación en Conducta Contraria al Orden y Considerablemente Fastidiosa: Notificación por escrito de 15 días para cumplir o desocupar la propiedad: Un arrendador puede desalojar a un arrendatario que continúe con una conducta desordenada o considerablemente fastidiosa dentro del recinto del parque, si es que dicha actividad infringe los derechos de los demás para el disfrute tranquilo y el uso del recinto, después de haber recibido notificación por escrito del arrendador. El arrendatario debe de parar la actividad inmediatamente después de recibir la notificación o desocupar la propiedad dentro de 15 días.
- Actividad delictiva o condenas penales: Si un arrendatario o un ocupante de una casa móvil comete o es condenado de un delito que amenaza la salud, seguridad y bienestar de otros residentes, el arrendador puede intentar desalojar al arrendatario u ocupante sin darle una notificación de desalojo. El decomiso de drogas ilícitas dentro de una casa móvil o en el terreno de una casa móvil es prueba de un delito y podría ser suficiente para fundamentar el desalojo. Un arrendatario también podría ser desalojado si por ley se le ha requerido que se registre como delincuente sexual.
- Cierre del Parque o Cambio del Uso del Terreno: Notificación por escrito de 12 meses: Si el arrendador tiene intención de no usar más el terreno del parque de casas móviles como parque de casas móviles, y cambiar el uso del terreno, entonces el arrendador puede terminar todos los arrendamientos en el parque con una notificación de 12 meses. Existen requisitos muy específicos para dicha notificación así que cualquier arrendatario que reciba una notificación del arrendador de un parque donde le informa que van a cerrar el parque, debiera ponerse en contacto inmediatamente con CLEAR (1-888-201-1014) o con otro abogado. Para mayor información acerca del cierre de parques vea en este folleto la sección titulada “Cierre de parques y Ayuda Financiera Para la Mudanza”
- Información incorrecta en la solicitud de renta: Si el arrendatario tergiversó un hecho importante en la solicitud de arriendo y el arrendador del parque aprobó el arrendamiento basándose en la información falsa, entonces el arrendador puede desalojar al arrendatario. Sin embargo, el arrendador debe tomar medidas sobre esta tergiversación dentro del primer año del arrendamiento.
- Notificación formal de tres avisos de cinco días para pagar el arriendo o desocupar la propiedad o tres notificaciones de quince días para cumplir o desocupar la propiedad: Como mencionamos arriba, el dueño de un parque puede desalojar a un arrendatario si le ha entregado formalmente tres (3) notificaciones válidas de cinco días para pagar la renta o desocupar la propiedad o tres (3) notificaciones válidas de quince días para cumplir o desocupar la propiedad dentro de un plazo de 12 meses. El plazo empieza a correr en la fecha de la notificación formal de la primera de las tres notificaciones. Presumiblemente, el dueño del parque debe demostrar que los tres avisos fueron notificados formal y debidamente al arrendatario y que las imputaciones en cada una de las tres notificaciones eran verdaderas.

NOTA: El arrendador no puede desalojar a un arrendatario sin razón. El arrendador solamente puede desalojar al arrendatario por las razones indicadas arriba.

Notificación formal por parte del arrendador

Para poder fundamentar el desalojo en una de las notificaciones listadas en [RCW 59.20.080](#), un arrendador debe “notificar formalmente” o entregar la notificación de desalojo al arrendatario debidamente. Hay sólo dos maneras en que el arrendador puede entregar esta notificación: (1) entregar por mano o “notificar formalmente en persona” la notificación al arrendatario; o (2) fijar una copia de la notificación en la casa móvil y enviar al arrendatario una copia por correo. ([RCW 59.20.150\(1\)](#)). La notificación de desalojo deberá ser inválida si el arrendador no usa precisamente uno de estos dos métodos de notificación formal.

NOTA: el arrendador no puede notificar formalmente de manera debida al arrendatario entregándole copia del aviso a alguien que esté presente en la casa móvil que no sea el arrendatario. El “arrendatario” es la persona que arrienda el terreno de la casa móvil y/o firma el contrato de arrendamiento. ([RCW 59.20.150\(1\)](#)).

Retención ilícita de un inmueble/Proceso de desalojo

Retención ilícita de un inmueble es el nombre que se le da al proceso judicial que se usa para desalojar a los arrendatarios. Es un proceso muy rápido. Si al arrendatario se le notifica formalmente con documentos legales, debiera comunicarse inmediatamente con un abogado. Si el arrendatario no puede pagar por un abogado, Northwest Justice Project tiene paquetes de documentación e instrucciones para que pueda responder a los papeles de desalojo por cuenta propia. Vea nuestro folleto [El Desalojo y su Defensa](#), disponible en línea en <http://www.washingtonlawhelp.org> (seleccione “Vivienda” y luego “Desalojo”).

El arrendador puede dar por terminado o negarse a renovar el contrato de arrendamiento por cualquiera de las razones indicadas anteriormente. Sin embargo, independientemente de las razones que el arrendador use para desalojar a un arrendatario, los pasos legales básicos para desalojar al arrendatario de la propiedad son los mismos.

El arrendador no puede expulsar o excluir del espacio a un arrendatario sin una orden judicial, salvo que el arrendatario no pague el arriendo y por palabras o acciones abandone el arriendo.

Los 3 pasos que el arrendador debe seguir para ir a la corte a desalojar a un arrendatario son: 1) dar al arrendatario notificación por escrito del desalojo; 2) permitir el vencimiento del tiempo estipulado en la notificación de desalojo; y 3) luego entregar al arrendatario un Citatorio y Demanda (en inglés, Summons and Complaint). Un Citatorio y Demanda son documentos oficiales que le informan al tribunal las partes en una disputa y lo que, al menos una de las partes (en este caso el arrendador), cree es el problema. El arrendatario debiera comunicarse inmediatamente con un abogado si recibe estos papeles judiciales. (Llame a CLEAR al 1-888-201-1014). El arrendatario debe contestar por escrito la Demanda en el plazo fijado en el Citatorio o sino, el arrendador puede ganar automáticamente en la corte. Lea cuidadosamente todos los papeles de la corte y siga sus instrucciones. Vaya al tribunal y defiéndase. Como una alternativa al tribunal, el arrendatario puede comunicarse con el arrendador o el abogado del arrendador y negociar un trato.

Represalias del arrendador contra el arrendatario

El arrendador no puede desalojar a un arrendatario, dar por terminado un contrato de arrendamiento, negarse a renovar un contrato de arrendamiento, subir el arriendo u otros compromisos del arrendatario, reducir servicios, ni modificar reglamentos del parque como represalia por cualquiera de las siguientes acciones hechas en buena fe por el arrendatario:

- presentación de una queja por incumplimiento de la ley por parte del arrendador;
- pedir que el arrendador cumpla con alguna ley;
- entablar una demanda contra el arrendador; o
- participar en algún grupo de dueños de casas.

[\(RCW 59.20.070\(4\)\)](#).

Si el arrendador da por terminado el contrato de arrendamiento, sube lo que se le cobra al arrendatario o reduce los servicios dentro de los 120 días después que el arrendatario ha hecho alguna de estas cosas, se supondrá que el arrendador está tomando represalias contra el arrendatario.

El arrendatario podrá usar la presunta represalia del arrendador como defensa si el arrendador trata de desalojarlo. Si el arrendador ha tratado de desalojar al arrendatario dentro de los 120 días después de que el arrendatario ha tomado alguna de las acciones mencionadas arriba, el arrendador debe probar que hubo alguna razón legítima que no fuera represalia para tratar de desalojar al arrendatario. [\(RCW 50.20.075\)](#).

Si las acciones del arrendador ocurrieron después de 120 días desde que el arrendatario hubiese hecho alguna de las cosas arriba mencionadas, el arrendatario tiene la responsabilidad de probar que las acciones del arrendador fueron en represalia. Puede ser muy difícil probar que un arrendador tenía la intención de tomar represalias sin un testigo ni documentos que apoyen la reclamación de represalias.

NOTA: Es importante para los arrendatarios saber que la misma regla aplica si el arrendatario se queja después que el arrendador propone un aumento de arriendo. Si el arrendador anuncia un propuesto aumento de arriendo y luego, en el curso de los siguientes 120 días del anuncio, el arrendatario entabla una demanda o se queja, la ley supondrá que el arrendatario no ha actuado de buena fe.

Venta de la casa móvil y transferencia del contrato de arrendamiento

Si el arrendatario vende o transfiere la propiedad de la casa móvil, y el nuevo dueño quiere quedarse en el parque de casas móviles, el arrendatario puede también transferir al nuevo arrendatario el contrato de arrendamiento y las reglas del parque. [\(RCW 59.20.073\)](#).

El arrendatario debe seguir los siguientes pasos si desea transferir el contrato de arrendamiento a otra persona:

- El arrendatario debe notificar por escrito al arrendador 15 días antes de la transferencia.

- Además, el arrendatario debe explicar por escrito al nuevo arrendatario las disposiciones de la Ley de los Arrendadores y Arrendatarios de Casas Móviles que aplican a la transferencia de contratos de arrendamiento.
- El arrendatario debe informar por escrito al arrendador que han sido pagados todos los arriendos e impuestos correspondientes y los gastos adeudados sobre la casa móvil y el terreno.
- El nuevo arrendatario debe aplicar con el arrendador para la transferencia.

El arrendador no puede retener el consentimiento a la transferencia irrazonablemente. Cualquier negativa debe ser por escrito al menos 7 días antes de la transferencia. Si no se ha dado una negativa por escrito dentro de este período de tiempo, se supondrá que el arrendador aprobó la transferencia.

Un cambio reciente al MHLTA permite que el arrendador requiera que la casa móvil cumpla con “los estándares aplicables de seguridad y contra incendios” como una condición en cualquier transferencia de un contrato de arrendamiento. No está claro lo qué podrían ser “estándares aplicables de seguridad y contra incendios”. ([RCW 59.20.073\(4\)](#)). Si el arrendador está tratando de impedir la transferencia o la venta de su casa en base a esto, usted debería ponerse en contacto con un abogado o llamar a CLEAR al 1-888-201-1014.

Aunque un arrendador pueda retener el consentimiento a la transferencia, el arrendador debe rechazar al comprador sobre las mismas bases que usaría para no aprobar a cualquier arrendatario nuevo.

El arrendatario nuevo tendrá los mismos derechos y responsabilidades que tenía el arrendatario antiguo de acuerdo al contrato escrito de arrendamiento, las reglas del parque y la Ley de los Arrendadores y Arrendatarios de Casas Móviles. El arrendador no puede cambiar los términos del contrato de arrendamiento al momento de la transferencia.

NOTA: Lea [RCW 59.20.073](#) antes de intentar la venta de su casa móvil y siga cuidadosamente los pasos que ahí se explican. El arrendatario debe seguir estos pasos antes de vender su casa, o sino, el arrendador puede rechazar legalmente el intento de venta o la transferencia del contrato de arrendamiento. Si tiene alguna pregunta póngase en contacto con CLEAR o con otro abogado para obtener consejo legal.

Cierre del parque y ayuda financiera para la mudanza

Si un arrendador tiene la intención de cerrar permanentemente el parque de casas móviles, debe notificar por escrito a cada dueño de casa al menos con 12 meses de antelación, como se explica arriba. Adicionalmente, el dueño del parque debe entregar una copia de la notificación a la Oficina de Viviendas Móviles/Manufacturadas. El dueño del parque debe inscribir la notificación en la Oficina de la Auditoría del Condado y debe fijar copia de la notificación en todas las entradas al parque. (Vea [RCW 59.21.030](#)). Si el dueño del parque no cumple con alguno, o con ninguno, de estos pasos, podría resultar en que la notificación no sea válida. Si un arrendatario recibe una notificación de esta clase, debe ponerse en contacto con un abogado inmediatamente. (Llame a CLEAR al 1-888-201-1014).

Después de recibir una notificación de 12 meses, el arrendatario podría calificar para recibir dinero del estado que le ayude a cambiar su casa móvil a otro parque. Para recibir este dinero, el

arrendatario tiene que presentar una petición en La oficina del Procurador General del Estado de WA. Para obtener una solicitud, llame al teléfono 1-866-924-6458. Después de la mudanza, el estado reembolsará al arrendatario por todos los gastos propiamente tales de la mudanza hasta un máximo de \$12,000 para una casa móvil ancha doble y \$7,500 para una casa móvil de ancho sencillo. Es posible que incluso el estado pudiera estar dispuesto en hacer arreglos por adelantado con empresas de mudanzas de casas móviles para asegurar que el pago por la mudanza sea hecho por el estado, de manera que los dueños de casas móviles no tengan que pagar los costos de mudanza de su propio dinero antes de mudarse.

El fondo de dinero disponible para ayudar a los arrendatarios con la mudanza está actualmente agotado, aunque se pone dinero en la cuenta mensualmente. Dentro de muy poco, es posible que ya no haya más dinero en el fondo para ayudar a los arrendatarios con los gastos de mudanza. Por lo tanto, es muy importante que si un arrendatario recibe una notificación de 12 meses, inmediatamente se ponga en contacto con la Oficina de Viviendas Móviles/Manufacturadas y aplique para recibir ayuda para la mudanza.

Intento de los arrendatarios por comprar su parque de casas móviles

No se exige que los dueños de un parque de casas móviles den a los arrendatarios la oportunidad de comprar el parque antes de venderlo a cualquiera otra persona que ellos escojan.

Sin embargo, si los arrendatarios averiguan que el dueño de su parque está pensando en venderlo, a lo mejor quieren unirse y tratar de comprárselo. Es posible que la Oficina de Viviendas Móviles/Manufacturadas y otras agencias u organizaciones puedan ayudar a los arrendatarios o a las organizaciones de arrendatarios en la compra de sus parques a través de préstamos o asesoramiento técnico. Para más información, póngase en contacto con CLEAR, con otro abogado, o con la Oficina de Viviendas Manufacturadas al número de teléfono o dirección que aparece en la última página de este folleto.

Otras leyes que podrían aplicar a los arrendamientos de casas móviles

La Ley MHLTA no es la única ley que rige el arrendamiento en un parque de casas móviles. También se puede aplicar la ley de contratos, de actos ilícitos civiles y el derecho constitucional, al igual que las leyes locales de la ciudad y del condado.

Las leyes federales y estatales prohíben la discriminación en la vivienda en base a raza, sexo, religión, orientación sexual, y discapacidad. Estas leyes aplican a parques de casas móviles igual que a otras residencias y contienen protecciones importantes para las familias con niños.

Los arrendatarios que se sientan discriminados debieran ponerse en contacto con la Comisión de Derechos Humanos del estado.

NOTA: Tal vez sería conveniente que se comunique con la oficina local de la Comisión de Derechos Humanos en su condado o municipio.

Compra de una casa móvil/manufacturada

Los fabricantes de casas móviles en el Estado de Washington deben cumplir con las normas de construcción de viviendas manufacturadas fijadas por la legislación federal. Lea nuestro folleto [Compra de una Casa Manufacturada](#) (Para encontrar esta publicación en Internet, ir a

<http://www.washingtonlawhelp.org>, luego seleccione “Vivienda”, luego “Arrendatarios de Parques de Casas Móviles”, luego “Conozca Sus Derechos Antes de Comprar Una Casa Manufacturada”). Para mayor información sobre estas reglas, póngase en contacto con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) al teléfono 1-800-927-2891. Si la casa móvil tiene problemas, el comprador podría disponer de recursos legales contra el vendedor, incluyendo la anulación de la venta y la devolución de la casa.

Si usted desea comprar una casa móvil más antigua, sería conveniente solicitar una inspección de seguridad y protección contra incendios antes de comprarla. Para mayor información, comuníquese con el departamento local de edificaciones.

El Departamento de Labor e Industrias regula las normas de construcción y seguridad de las viviendas manufacturadas en este estado. Para reportar alguna infracción de estas leyes, un comprador puede ponerse en contacto con este Departamento al número que aparece en la última página de este folleto.

Derechos del Patrimonio Familiar

Los derechos del patrimonio familiar protegen al dueño de una casa móvil contra un acreedor que reclama la venta de la casa móvil para pagar las deudas del dueño. Si el dueño usa la casa móvil como residencia permanente, entonces el valor de la casa o los primeros \$40,000 del valor, lo que sea menos, no puede ser tocado por los acreedores.

Los derechos del patrimonio familiar no protegen al dueño de una casa móvil contra las deudas resultantes de trabajos efectuados en la casa móvil, o por materiales usados para hacer reparaciones o mejoras en la misma. Los derechos del patrimonio familiar tampoco protegerán al dueño contra las deudas resultantes de usar la casa como garantía para un préstamo.

Un arrendatario no puede renunciar a los derechos del patrimonio familiar en un contrato de arrendamiento. Si un arrendatario se atrasa con el pago de la renta, el arrendador puede pedirle al arrendatario que renuncie a los derechos del patrimonio familiar a fin de evitar un desalojo. Esta es una decisión muy importante. No renuncie a estos derechos sin antes hablar con un abogado. Llame a CLEAR al 1-888-201-1014.

Agencias y otras organizaciones para arrendatarios de casas móviles

Attorney General's Manufactured Housing Dispute Resolution Program

(Oficina del Procurador General)

1-866-924-6458

www.atg.wa.gov/mhdr.aspx

Coordinated Legal Education Advice and Referral (CLEAR) 1-888-201-1014.

(Educación, Asesoramiento, y Remisión Legal Coordinado)

CLEAR una línea especial gratuita para individuos de bajos ingresos que califican atendido por personal compuesto de asistentes legales y abogados que pueden contestar preguntas de índole legal y dar referencias apropiadas.

Office of Manufactured Housing

(Oficina de Viviendas Manufacturadas)

Washington State Community Trade and Economic Development

P.O. Box 42525

Olympia, WA 98504-8350

1-800-964-0852

<http://www.cted.wa.gov/>

Department of Labor & Industries

(Departamento de Labor e Industrias)

PO Box 44000

Olympia WA 98504-4000

1-360-902-5800

www.lni.wa.gov/Main/ContactInfo/Default.asp

Mobile Home Owners of America

(Organización de Dueños de Casas Móviles de América)

3421 Kitsap Way #H

Bremerton, WA 98337

1-360-373-2436

mhoapres@donobi.net

Mobile Home Tenants Association

(Asociación de Arrendatarios de Casas Móviles)

c/o Robert Case

bob530c@yahoo.com

Save Our Seniors Homes (SOS Homes)

c/o Kylin Parks

kylinparks@yahoo.com

HUD Housing and Urban Development

(Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano)

1-800-927-2891

Washington State Human Rights Commission
(Comisión de Derechos Humanos del Estado de Washington)
Fair Housing Unit (Unidad para la imparcialidad en viviendas)
Melbourne Tower
1511 Third Ave., Suite 921
Seattle, WA 98101-1626
1-800-605-7324

Esta información esta vigente a la fecha de su impresión, 2007. Las leyes cambian, así que hable con un abogado para asegurarse que éste folleto siga correcto o llame a la Oficina del Procurador General al número que se indica arriba.

6380SP

Esta publicación contiene información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención sustituir asesoría legal específica. La información está vigente a la fecha de su impresión, Julio del 2007.

© 2007 Northwest Justice Project - 1-888-201-1014, TTY 1-888-201-9737

(Se autoriza su reproducción y distribución a The Alliance for Equal Justice y a personas, sólo con fines no comerciales.)