

State of New York
Division of Housing and Community Renewal
38-40 State Street
Albany, NY 12207
Sitio web: www.nyshcr.org
Fecha de publicación: Septiembre de 2019

CLÁUSULA DE ARRENDAMIENTO DE PARQUE PARA
CASAS PREFABRICADAS

Esta Cláusula, con este Aviso, debe adjuntarse a todos los arrendamientos para propietarios de casas prefabricadas e inquilinos de casas prefabricadas. Esta Cláusula fue preparada en los términos de la Ley de Bienes Raíces § 233(e).

Esta Cláusula debe imprimirse en letras del mismo tamaño o mayores al texto del contrato de arrendamiento al que se adjunta. El siguiente texto debe aparecer en negritas sobre la primera página de cada contrato de arrendamiento:

"LA CLÁUSULA ADJUNTA ESTABLECE DERECHOS Y OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS O ADMINISTRADORES DE PARQUES Y PARA LOS ARRENDADORES O PROPIETARIOS DE CASAS PREFABRICADAS, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE BIENES RAÍCES".

SECCIÓN 1:

Cláusula de arrendamiento para la casa prefabricada y/o el lote para casa prefabricada:

(Dirección y número de lote en letra de molde)

Fecha de inicio del arrendamiento: _____

Fecha de terminación del arrendamiento: _____

Fecha del arrendamiento: _____

El inquilino nombrado en el arrendamiento por este medio acusa recibo de la cláusula de arrendamiento para la vivienda arriba establecida. La firma del presente documento no vincula al inquilino a los términos del arrendamiento, a menos que el inquilino también firme el arrendamiento.

Nombre en letra de molde el o los inquilinos

Firma(s) y fecha

Sujeto a las sanciones previstas por la ley, el propietario de la vivienda por este medio certifica que la cláusula anterior se entrega al inquilino con la firma del arrendamiento y que la información provista por el propietario en el presente documento es verdadera y correcta de acuerdo con sus registros.

Nombre en letra del propietario o administrador del parque

Firma(s) y fecha

SECCIÓN 2:

CUALQUIER AUMENTO DEL ALQUILER DEBE ESTAR DE ACUERDO CON LOS AJUSTES PERMITIDOS POR LA LEY DE BIENES RAÍCES § 233 y §233-b

NUEVO ALQUILER DEL ARRENDAMIENTO: _____

Cuotas, cargos, servicios: _____

Monto mensual por pagar: _____

SI ESTA ES UNA RENOVACIÓN DE ARRENDAMIENTO, el alquiler anterior era de: _____

Cuotas, cargos, servicios previos: _____

Monto mensual por pagar: _____

PORCENTAJE DE AUMENTO RESPECTO AL ALQUILER ANTERIOR, incluyendo cuotas, servicios y otros cargos: _____

SECCIÓN 3: DISPOSICIONES

INTRODUCCIÓN:

Esta cláusula es expedida por la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de New York (DHCR, por sus siglas en inglés) de acuerdo con la Ley de Bienes Raíces (RPL, por sus siglas en inglés). Informa de manera general a los inquilinos y propietarios de casas prefabricadas y a los propietarios y administradores de parques para casas prefabricadas sobre sus derechos y responsabilidades básicas de acuerdo con la RPL. A partir de julio de 2019, se modificaron RPL § § 233 y 233-a, y se añadió una nueva RPL § 233-b referente a ciertos derechos de los residentes en parques de casas prefabricadas.

Esta Cláusula no contiene todas las reglas aplicables a los parques de casas prefabricadas. Es solamente informativo, y sus disposiciones no forman parte del contrato de arrendamiento, ni lo modifican. Sin embargo, esta Cláusula debe estar adjunta al contrato de arrendamiento para proporcionar un aviso adicional a los residentes. De ninguna manera invalida o modifica la RPL, la Ley de Acciones y Procedimientos de Bienes Raíces, o cualquier orden judicial que rijan este arrendamiento. El propietario del parque de casas prefabricadas debe cumplir todos los requisitos estatales, federales y locales aplicables sobre vivienda equitativa y no discriminación.

Los inquilinos deben conservar una copia de esta Cláusula y de cualquier contrato de arrendamiento que firmen.

Los propietarios de parques deben conservar una copia original de la cláusula de arrendamiento firmada por el inquilino, de acuerdo con sus procesos usuales de

retención de registros. El incumplimiento de la obligación de entregar esta cláusula del arrendamiento puede tener consecuencias diversas, según lo descrito en la ley.

1.LEY DE ARRENDATARIOS DE CASAS PREFABRICADAS

Los derechos de los inquilinos de parques de casas prefabricadas se encuentran principalmente en la Ley de Bienes Raíces. (Ley de Bienes Raíces (“RPL”) § 233, § 233-a, § 233-b). Como se señaló antes, esta cláusula no tiene la intención de ser una descripción exhaustiva de todas las leyes aplicables a los parques de casas prefabricadas, y se recomienda a las partes que consulten a un abogado.

2.¿QUÉ ES UN PARQUE DE CASAS PREFABRICADAS, SEGÚN LO DEFINIDO EN RPL § 233(a)?

Esta cláusula se refiere a los parques de casas prefabricadas según la definición de RPL § 233 (a). Un parque de casas prefabricadas es un terreno con tres o más casas prefabricadas, que se ocupa como lugar de residencia durante todo el año. Un residente de un parque de casas prefabricadas es un inquilino de una casa prefabricada, sin importar si la persona es la propietaria de la casa prefabricada o no. Un propietario de una casa prefabricada es alguien que tiene el título de propiedad de una casa prefabricada. (RPL § 233(a)). La ley de parques de casas prefabricadas, que se explica en esta cláusula, no se aplica a parques estacionales que a menudo se encuentran en áreas vacacionales y se usan para caravanas, remolques y casas móviles.

3.GARANTÍA DE HABITABILIDAD

Los inquilinos de parques de casas prefabricadas tienen derecho a un parque habitable, seguro y sanitario en todas sus áreas comunes, caminos y el lote. Si la casa prefabricada es alquilada, la garantía de habitabilidad debe ser cumplida por el propietario de la casa. El propietario o administrador del parque de casas prefabricadas debe cumplir la garantía de habitabilidad. Esto también se aplica cuando un inquilino de una

casa prefabricada la ocupa en los términos de un contrato de "alquiler con opción a compra" antes de que el título de la casa prefabricada se haya transferido al inquilino. Las cláusulas del arrendamiento o contrato que sean incompatibles con este derecho a una garantía de habitabilidad son ilegales y nulas.

El incumplimiento de proporcionar agua u otros servicios básicos esenciales, o de reparar problemas de drenaje sanitario, son ejemplos de infracciones a esta garantía. Los propietarios de parques no pueden incumplir deliberada o intencionalmente con la prestación de un servicio o instalación una vez que se hayan comprometido a prestarlos. (RPL § 233(m), § 235-b)

El Código Sanitario del Estado de New York impone requisitos que el propietario del parque debe cumplir respecto a la seguridad contra incendios; los servicios básicos, que incluyen suministro de agua, drenaje sanitario, electricidad, gas y combustible; tamaño del terreno; soportes y anclas para casas prefabricadas; y almacenamiento y recolección de basura. Los problemas en cualquiera de estas áreas deben notificarse a las autoridades sanitarias.

4.CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Todos los contratos de arrendamiento deben incluir la presente cláusula.

Un contrato de arrendamiento es la principal protección para los inquilinos de casas prefabricadas. Antes de mudarse a un parque de casas prefabricadas, un potencial inquilino debe recibir, por escrito, la oportunidad de firmar un contrato de arrendamiento por un plazo mínimo de un año. Un contrato de arrendamiento le garantiza a un inquilino el derecho a permanecer durante toda su duración, le da un aviso por anticipado de cuánto será el alquiler durante el período del arrendamiento. El contrato de arrendamiento también debe especificar el importe de las cuotas, los derechos y otros cargos durante el período de vigencia del contrato.

Los contratos de arrendamiento usualmente establecen el período del arrendamiento. Un inquilino con un contrato de arrendamiento por escrito puede abandonar el parque sin mayor responsabilidad cuando el contrato expire.

Por lo general, los inquilinos que permanecen después de que termine un contrato y deciden no firmar una renovación de contrato son tratados como inquilinos por mes, si el propietario acepta el alquiler. Cualquiera de las partes puede cancelar un arrendamiento por mes con previo aviso.

El contrato de arrendamiento establece las obligaciones del inquilino: el pago el alquiler en su totalidad y puntualmente; el compromiso de seguir reglas razonables del parque y de obedecer todas las leyes y ordenanzas federales, estatales y locales que afecten la salud y seguridad de otros residentes. (RPL § 233 (e))

Cláusulas de arrendamiento abusivas Los tribunales pueden negarse a hacer cumplir una disposición que se determine que es extremadamente favorable al propietario del parque. (Ley de Bienes Raíces § 235-c).

Cualquier disposición del contrato que contradiga la ley es nula e inválida.

Lea detenidamente su contrato de arrendamiento y todas sus cláusulas, incluyendo todas las reglas y reglamentos, antes de firmar. No dependa de promesas orales. Asegúrese de que todas las promesas y acuerdos queden por escrito en el contrato de arrendamiento antes de firmarlo. Es importante consultar a un abogado si tiene alguna duda acerca de su contrato de arrendamiento.

5.REQUISITOS ESPECIALES PARA CONTRATOS DE 'ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA'

Un "contrato de alquiler con opción a compra" dispone que después de un período especificado, el inquilino de una casa prefabricada adquirirá la posesión de la casa alquilada.

Si la ocupación de un inquilino de una casa prefabricada es cancelada por el propietario o administrador del parque de casas prefabricadas durante el período de un contrato de alquiler con opción a compra, todos los "pagos de alquiler con opción a compra" (los que se pagan adicionalmente al alquiler para el terreno alquilado y la casa alquilada, según se definen en RPL § 233(a)(7)) que se hayan hecho durante el período del contrato deberán ser devueltos al inquilino de la casa prefabricada. No se necesitará ninguna cuota adicional para adquirir la propiedad de la casa al terminar el contrato de alquiler con opción a compra. Para obtener información adicional sobre los contratos de alquiler con opción a compra, consulte a un abogado.

6.RENOVACIÓN DE CONTRATOS Y DESALOJO POR CAMBIO EN EL USO

Los propietarios de parques están obligados a ofrecer a los inquilinos de casas prefabricadas que posean sus propias casas la oportunidad de renovar sus arrendamientos al menos por doce meses. La oferta de renovación debe hacerse por escrito, a más tardar 90 días antes de que expire el arrendamiento existente. La ley también exige que los propietarios de parques ofrezcan a los propietarios de casas prefabricadas sin contrato de arrendamiento la oportunidad de firmar un contrato de arrendamiento por un período mínimo de un año cada año, a más tardar el 1 de octubre. Si no se ofrece una renovación de contrato a un inquilino de casa prefabricada, no pueden aumentarse el alquiler, los servicios básicos y los cargos por instalaciones y servicios.

El contrato de arrendamiento ofrecido debe ser firmado y devuelto al propietario del parque antes de que transcurran 30 días de que se reciba. De lo contrario, un inquilino de casa prefabricada se convertirá en un inquilino por mes, sin protección contra el desalojo.

Los propietarios de parques pueden cambiar el uso de su terreno mientras entreguen a sus residentes, en persona o por correo certificado, un aviso por escrito del cambio propuesto, de acuerdo con los requisitos de la Ley de Bienes Raíces. Este aviso debe entregarse al menos ciento cuarenta días antes de la fecha en que se cancelen los arrendamientos, para dar a los residentes tiempo suficiente para mudarse.

Los procedimientos de desalojo debido a un cambio en el uso pueden ser dos años después de la entrega del aviso o al terminar el plazo del arrendamiento, lo que ocurra después.

Si el uso del parque cambiará, un propietario de casa prefabricada tendrá derecho a un estipendio de hasta \$15,000, de acuerdo con una orden judicial, con base en el costo de reubicación de la casa prefabricada y otros factores.

7.REGLAS Y NORMAS DEL PARQUE

Ninguna disposición del contrato de arrendamiento puede ser incompatible con una regla o norma vigente al inicio del arrendamiento. (RPL § 233(e))

Debe entregarse a todos los inquilinos una copia de todas las reglas y normas antes de la firma del arrendamiento, y estas también deben estar publicadas en un lugar conspicuo en los terrenos del parque. Las reglas y normas del parque no pueden ser poco razonables, arbitrarias o caprichosas.

El propietario del parque de casas prefabricadas puede cambiar cualquier regla o norma, pero debe dar aviso del cambio a todos los inquilinos con al menos 30 días de anticipación. Si el cambio en la regla o norma es incompatible con una disposición del contrato de arrendamiento vigente, el cambio solamente puede aplicarse a inquilinos nuevos y a los que no tengan la protección de un contrato.

8.ALQUILER, CUOTAS, CARGOS Y DERECHOS

Todas las cuotas, cargos y derechos, incluyendo los cargos por alquiler y servicios básicos, deben estar razonablemente relacionados con los servicios reales prestados y deben ser divulgados por escrito por el propietario del parque antes de que se firme un contrato de arrendamiento con un potencial inquilino.

A los inquilinos no se les podrán cobrar tarifas, excepto por el alquiler, los servicios básicos y los cargos por instalaciones y servicios que realmente se proporcionen. Por ejemplo, a los inquilinos no se les puede cobrar una "cuota de ingreso" para mudarse a un parque, a menos que el propietario del parque legítimamente proporcione algún servicio relacionado con la mudanza.

También están prohibidos los cargos adicionales por miembros adicionales de la familia, mascotas, invitados o similares, excepto cuando el cargo adicional se relacione con el costo real del servicio provisto por el propietario del parque. Los inquilinos no pueden ser desalojados solamente por negarse a pagar una cuota, cargo o derecho no divulgados. (RPL § 233(g))

9.AUMENTOS DE ALQUILER

Sin un contrato de arrendamiento, el alquiler puede aumentarse con aviso previo con 90 días de anticipación, pero no más de una vez al año. El parque no puede cobrar el importe adicional si no dio el aviso apropiado. (RPL § 233(g)(3)). Si no se le ha ofrecido al inquilino un contrato de arrendamiento según lo descrito en RPL § 233(e), no puede aumentarse el alquiler.

De acuerdo con RPL § 233-b, "alquiler" incluye todos los cobros de alquiler, cuotas, cargos, derechos y servicios básicos. Los aumentos de alquiler no deberán exceder 3%. Los propietarios de casas prefabricadas tienen el derecho a impugnar en los tribunales los aumentos de alquiler que superen 3% anual. Dicha impugnación debe presentarse dentro de un plazo de 90 días de la fecha del aumento propuesto. El alquiler solamente puede aumentar más de 3% en circunstancias

limitadas, que incluyen un aumento en los gastos de operación del parque de casas prefabricadas, un aumento en los impuestos de propiedad, o costos por mejoras de capital en el parque. Un aumento de alquiler no deberá exceder 6% en ninguna circunstancia, salvo cuando un tribunal apruebe una solicitud de adversidad temporal de un propietario de parque fundamentada en varios factores, y por un máximo de 6 meses. Durante cualquier impugnación al alquiler, los inquilinos deben pagar el alquiler aumentado, pero el propietario del parque debe conservar el importe del aumento en una cuenta separada, y ningún inquilino deberá ser desalojado por falta de pago del aumento del alquiler mientras se desahoga el procedimiento judicial.

10.PAGO DE IMPUESTOS DE BIENES RAÍCES

Consulte la orientación del Departamento de Impuestos y Finanzas del Estado de NY sobre el pago de los impuestos sobre bienes raíces: <https://www.tax.ny.gov/star>

11.DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Los depósitos de seguridad no pueden superar un mes de alquiler. Los propietarios de parques tienen prohibido mezclar los depósitos con su propio dinero.

El propietario del parque debe devolver al inquilino el depósito de seguridad, menos las deducciones legales, cuando termine el arrendamiento o dentro de un plazo de catorce días de que se desaloje el parque de casas prefabricadas. (RPL § 233(g)(4) y Ley de Obligaciones Generales.

12.CARGOS MORATORIOS

Un propietario de un parque no puede imponer cargos moratorios por el pago tardío del alquiler, salvo cuando el contrato de arrendamiento del inquilino o las reglas y normas del parque así lo permitan. Incluso si existe dicha disposición, no pueden cobrarse cargos moratorios por ningún pago de alquiler que se haga dentro de los diez días siguientes a su fecha de vencimiento. Además, el cargo moratorio no puede ser de más del tres (3) por ciento del pago atrasado, no se le pueden aplicar intereses compuestos, y no se puede considerar como alquiler adicional. (RPL § 233(r))

13.HONORARIOS DE ABOGADOS

Un propietario de parque no puede exigir honorarios de abogados a un inquilino, salvo cuando le hayan sido adjudicados por un tribunal. Los honorarios de abogados no deberán considerarse como alquiler adicional.

Si el contrato de arrendamiento especifica que los propietarios del parque tienen derecho a cobrar honorarios de abogados a los inquilinos, entonces los inquilinos que demanden exitosamente al propietario del parque o que ganen una demanda presentada por el propietario del parque en su contra automáticamente tienen el mismo derecho a recuperar costos y honorarios razonables de abogados del propietario del parque, sin importar si el contrato así lo especifica. (RPL § 233(o), § 234)

14. ORGANIZACIONES Y COOPERATIVAS DE INQUILINOS

Los inquilinos tienen el derecho legal a organizar y formar, afiliarse y participar en organizaciones de inquilinos con el fin de proteger sus derechos. Los grupos de inquilinos tienen derecho a reunirse en horarios razonables en cualquier área común de su parque. (RPL § 230)

Las organizaciones de inquilinos pueden tratar de comprar un parque y formar una Cooperativa de Casas Prefabricadas. La Agencia de Financiamiento de Vivienda del Estado de New York cuenta con un programa especial de fondos para cooperativas de casas prefabricadas que puede prestar a una organización de inquilinos hasta el 95 por ciento del costo de comprar el parque y convertirlo en propiedad cooperativa. Para recibir más información sobre este programa, llame al (518) 474-2057.

15. REPRESALIAS

Los propietarios de parques tienen prohibido acosar o tomar represalias en contra de inquilinos que ejerzan sus derechos. Un propietario de parque no puede intentar desalojar a inquilinos solamente porque presentan quejas de buena fe a una agencia gubernamental sobre infracciones a leyes de salud y seguridad o porque realicen acciones de buena fe para proteger sus derechos de acuerdo con sus contratos de arrendamiento o por participar en organizaciones de inquilinos. Los inquilinos pueden recuperar reparaciones de los propietarios de parques que infrinjan esta ley. (RPL § 223-b, 233(n))

16. DESALOJOS

Un desalojo es el proceso por el cual un inquilino de una casa prefabricada puede ser obligado a mudarse, y un propietario de un parque puede recuperar la posesión de una casa prefabricada o un lote. Para desalojar legalmente a un inquilino, el propietario de un parque debe demandarlo judicialmente y ganar la demanda.

Los inquilinos no pueden ser desalojados por la fuerza ni por medios ilegales. Un propietario de parque no puede amenazar con violencia, retirar las pertenencias de un inquilino, cambiar las cerraduras para impedir la entrada al inquilino a una casa prefabricada, ni cortar deliberadamente servicios esenciales como el agua o la calefacción. (RPL § 233(p), § 235). Un inquilino que sea desalojado de una casa prefabricada o un lote de manera forzada o ilegal tiene derecho a recuperar daños triples en una demanda legal contra el infractor. (Ley de Acciones y Procedimientos de Bienes Raíces §§ 713, 853)

17. CAUSALES DE DESALOJO

Los causales de desalojo incluyen, entre otros:

- Falta de pago del alquiler, siempre y cuando el inquilino haya recibido una demanda escrita de pago del alquiler al menos 30 días antes de que inicie el procedimiento de desalojo, de acuerdo con la Ley de Acciones y Procedimientos de Bienes Raíces § 735. Sin embargo, el proceso de desalojo será suspendido si se aceptan el alquiler vencido y los costos permisibles antes de que se expida un fallo;

- Uso de la casa prefabricada o el lote con fines ilegales;
- Infracción de una ley federal, estatal o local que sea perjudicial para la seguridad y el bienestar de otros
- Infracción de los términos del contrato de arrendamiento o de las reglas y normas válidas del parque, cuando no se haya corregido la infracción.

18.PRIVACIDAD

El propietario del parque no puede entrar a una casa prefabricada sin su consentimiento previo, excepto en casos de emergencia. Si usted alquila su casa prefabricada, el propietario del parque no puede entrar a ella, excepto con aviso previo razonable y durante un horario razonable. (RPL § 233(j))

19.ACCESO

El propietario del parque no puede restringir el acceso ni cobrar una cuota para dar servicio a las personas que entren al parque, ni puede restringir la realización de alguna mejora interior a su casa prefabricada, mientras usted cumpla con los códigos de construcción de la localidad. El propietario del parque tampoco puede cobrar una cuota por la instalación de un aparato eléctrico o a gas en su casa, salvo cuando el propietario del parque haga la instalación a petición de usted. (RPL § 233(h)(2))

20.CARGOS POR INSTALACIÓN

Un inquilino no puede ser obligado a comprar faldones, amarres u otros equipos, suministros o servicios al propietario del parque. Sin embargo, el propietario del parque puede determinar mediante reglas o normas el tipo o la calidad de dichos equipos, que el inquilino puede estar obligado a comprar de un comerciante seleccionado por el inquilino (RPL § 233(h)(1)).