

Compra de una Vivienda Manufacturada: Sus Derechos

Introducción

Comprar una vivienda manufacturada puede ser complicado¹. Podría ser que usted no comprenda todos los términos. Podría ser que usted quiera fiarse de cosas que se digan verbalmente que no están por escrito. ¡ALTO! Esta publicación es para ayudarle a comprender sus derechos y algunos términos importantes.

◆ ¡Infórmese bien antes de comprar!

¿Cuánto será lo que realmente cueste comprar una casa móvil?

Hay *muchos* costos escondidos. Antes de decidir comprar, y definitivamente antes de pagar el enganche, asegúrese de comprender el costo total. Considere y sume todo lo siguiente:

- El precio de la casa, opciones, lote o terreno, entrega, cimientos, zócalos, peldaños, y permisos correspondientes
- Conectar la vivienda a todos los servicios públicos que se necesitan
- Financiamiento, costos de escritura, y otros costos de “transacción”

¿Convendría que firme un contrato escrito?

¡Sí!

Su contrato debiera incluir, como mínimo:

¹ Usamos el término “vivienda manufacturada” en esta publicación de manera intercambiable con “casa móvil”.

- Los nombres del comprador y vendedor
- La fecha de venta
- Una descripción de la vivienda
- El precio base de la vivienda
- Una descripción de cada ítem extra (instalación, zócalos, aire acondicionado, entrega, etc.) en el contrato
- El precio de cada uno de los ítems extras de arriba en el contrato
- El contrato de financiamiento (quién, cuándo, cuánto, y el costo)
- Planes de montaje, incluyendo la fecha para cuando se hará entrega de la vivienda
- Cualquier condición o contingencia especial (**ejemplo:** la venta sólo ocurre si el comprador puede comprar un terreno dentro de 10 millas del lugar de trabajo del comprador)
- Firmas del comprador y vendedor

¿Puedo obtener financiamiento de alguien que no sea el vendedor?

¡Sí!

Por lo general, el vendedor se ofrecerá para hacer los arreglos del financiamiento por usted. **Cuidado.** Es probable que el vendedor no le esté ofreciendo el mejor trato. Probablemente encontrará un

préstamo menos caro en un banco local o en una cooperativa de crédito.

Comprenda los términos del financiamiento antes de aceptar comprar la vivienda. No se fíe de ningún convenio oral. Las leyes federales y estatales requieren al vendedor u otro prestamista que le informe por escrito de los términos del financiamiento antes que usted firme, incluyendo:

- La tasa de interés
- El total en interés que usted pagará
- La cantidad de sus pagos mensuales
- El número de años/meses que usted estará pagando el préstamo
- La cantidad total que usted habrá pagado por la vivienda después de hacer su último pago

◆ **Lea esta información.** Las cantidades podrían sorprenderle.

Si usted no comprende los documentos, llévelos a alguien que se los pueda explicar antes de firmarlos. Si usted no recibe la información de arriba sobre el financiamiento, usted podría tener derecho a reclamaciones por daños y perjuicios. Es mejor no firmar la documentación del financiamiento para comenzar.

¿Qué es un préstamo para un bien mueble o una hipoteca prendaria?

Es cuando uno saca un préstamo o refinancia su propiedad personal movable (la vivienda manufacturada es el “bien mueble”) con un acreedor. El acreedor garantiza el préstamo para el bien mueble

con una hipoteca sobre la vivienda manufacturada. Usted traspasa la pertenencia legal de su vivienda al acreedor. El acreedor le regresa a usted el título de propiedad registrado cuando usted termina de pagar el préstamo/hipoteca. Si usted no cumple con el préstamo del bien mueble, el acreedor puede recuperar (quitarle) la vivienda.

Si su casa móvil se construyó en terreno y usted necesita un préstamo o hipoteca para el bien raíz en el cual está ubicada la casa, no podrá obtener una hipoteca prendaria. Su vivienda no es movable.

Si no quiero o no puedo seguir adelante con el trato, ¿puedo recuperar mi dinero?

A. No pague ningún enganche antes de tener toda la información. El vendedor podría empezar a presionarlo desde el principio para que pague un enganche. No lo pague hasta poder preguntar y que le respondan *por escrito* lo siguiente:

- ¿Cuál es el costo total de la vivienda y, si es un paquete, el terreno?
- ¿Cuánto dinero hay que pagar de enganche para la vivienda? ¿Bajo qué condiciones se puede recuperar? Asegúrese que el vendedor firme el recibo de su enganche. Asegúrese que el recibo indique claramente las condiciones para el reembolso del depósito. Averigüe lo que pasa con su depósito si no puede encontrar financiamiento a la tasa que usted quiere, o si el vendedor le encuentra un

espacio en un parque de casas móviles que está demasiado lejos de su trabajo. Usted puede negociar todas las condiciones que más convengan a lo que usted necesite.

- Asegúrese que el vendedor deposite los fondos en una cuenta en fideicomiso. La ley dice que el vendedor debiera poner todo el dinero del depósito en una cuenta en fideicomiso por separado dentro de 24 horas de recibirlo. Si el vendedor no tiene una cuenta en fideicomiso, cuidado.

B. No firme el contrato hasta que usted esté listo. Usted no está obligado a comprar la vivienda hasta que tanto usted como el vendedor hayan firmado el contrato. Una vez que usted firme la oferta escrita, el vendedor tiene tres días (sin contar fines de semana y festivos) para aceptar el contrato conforme a lo escrito. Si el vendedor responde con algún cambio en los términos del contrato que usted firmó (**ejemplo:** el vendedor pide un enganche mayor), usted puede retirarse del trato. Si usted sólo va a querer comprar la casa si ocurre o se da tal o cual cosa, escriba esas condiciones en el contrato **antes** de firmarlo.

C. En casos muy limitados, es posible que usted pueda retirarse del trato incluso después que se haya hecho entrega de su vivienda. Si usted puede probar que la casa no es lo que le prometieron, y si usted notifica al vendedor inmediatamente que no está satisfecho, y es justificado, es posible que pueda “anular” el contrato. Lo más probable es

que necesite la ayuda de un abogado. Si es persona de bajos ingresos, llame a **CLEAR** al **1-888-201-1014** para hablar con un abogado o asistente legal.

¿Dónde puedo poner mi casa móvil?

Antes de comprar la casa y comprar o alquilar el terreno, asegúrese que pueda y se permita poner ahí una vivienda manufacturada. Averigüe:

- ¿Está designado el terreno para una vivienda manufacturada?
- ¿Hay alguna estipulación contractual restrictiva que prohíba la colocación de una vivienda manufacturada en el terreno?
- ¿Hay agua, alcantarillado/séptico, electricidad, teléfono, cable y agua para irrigación disponible?
- ¿Hay un sistema de alcantarillado, o se puede instalar un sistema séptico? ¿Está preparado el sitio?
- ¿Se puede hacer entrega de una casa móvil en este terreno?

¿Qué es lo que debiera saber sobre la entrega e instalación de la vivienda?

- **Entrega.** Asegúrese que su contrato escrito con el vendedor requiera que el vendedor haga los arreglos para el transporte de su vivienda al sitio de su hogar y a qué costo. Inspeccione posibles daños a la vivienda tan pronto sea posible después de la entrega. Reporte cualquier problema inmediatamente, por escrito.

- **Se necesita un Instalador Certificado para montar la casa.**
Aunque los dueños de casa pueden instalar sus propias viviendas, no recomendamos esto para nada. Por lo general, el vendedor instalará su vivienda o contratará a un equipo de instalación profesional para hacer el trabajo. Asegúrese que su contrato incluya la instalación, y que diga lo que le costará a usted.
- **Después de instalar su vivienda, la ley requiere que usted y el vendedor hagan una “inspección”.**
Usted y el vendedor deben inspeccionar la casa juntos y probar todos los sistemas para asegurarse que estén funcionando correctamente. Usted debiera indicar cualquier defecto cosmético o visible. Tenga su contrato consigo durante la inspección. Asegúrese de recibir todo lo que usted pagó. Anote cualquier problema o defecto con la casa en la lista de control antes de firmarla. **No se fie de promesas orales.** Si hay problemas serios, es posible que usted pueda rehusar aceptar la casa en ese momento, y recuperar su dinero. Hable con un abogado. El vendedor o compañía de financiamiento podría insistir en hacer cumplir el contrato.

¿Puedo modificar mi vivienda manufacturada?

Sí, pero necesita un permiso. La solicitud para permisos la puede obtener en el Departamento de Labor e Industrias.

¿Puedo mover mi vivienda manufacturada?

Sí, pero le costará. Si es el dueño de una casa más antigua (de antes de 1976), podría tener que hacer mejorías caras a la casa antes que la ciudad o el condado le den un permiso para moverla. También va a necesitar permisos de transporte para mover la casa por caminos públicos. Dependiendo de si tendrá que transportarla por caminos de la ciudad, el condado, o estatales, o los tres, va a necesitar permiso del Departamento de Transporte del Estado, de la ciudad, o del condado.

¿Y si la casa que compro necesita reparaciones, algo se rompe, o hay algo que no esté bien?

Debe hacer todas las peticiones de reparaciones bajo garantía **por escrito** al vendedor o al fabricante. Su reclamo debería incluir:

- una lista completa, por orden de prioridad de los problemas que está teniendo con su casa
- una petición que reparen los problemas
- el número de serie de la vivienda

El vendedor debe darle la información sobre cómo presentar estas peticiones. Siempre guarde copia de sus peticiones escritas.

¿Y si el vendedor/fabricante no hace las reparaciones?

Presente un reclamo ante una, o más, de las siguientes agencias correspondientes. Pídale que le ayuden a conseguir que se hagan las reparaciones:

OFICINA DEL PROCURADOR GENERAL

Programa de Resolución de Disputas para
Viviendas Manufacturadas
800 5th Ave., Ste. 2000
Seattle, WA 98104
1-866-924-6458
MHOR@atg.wa.gov
FAX: 206-587-5636

DEPARTAMENTO DE LICENCIAS

Supervisor Regional,
Servicios de Concesionarios
2725 Rudkin Rd.
Union Gap, WA. 98903-1795
(509) 575-2776

DEPARTAMENTO DE LABOR E INDUSTRIAS

P.O. Box 44000
Olympia, WA 98504-4000
360-902-5226
U OFICINA LOCAL

**ASOCIACIÓN DE DUEÑOS DE CASAS
MANUFACTURADAS**

PO Box 30273
Spokane WA 99223
(509) 343-9624 (inglés y español)
PO Box 3606
Federal Way WA 98063
(425) 772-5174 (sólo inglés)

NORTHWEST JUSTICE PROJECT

(Proyecto de Justicia del Noroeste)

(Servicios legales gratuitos para personas
elegibles de bajos ingresos y personas de la
tercera edad)
1-888-201-1018 Yakima
1-888-201-1014 CLEAR, Línea Directa de
Asistencia Legal en Todo el Estado

Esta publicación contiene información general acerca de sus derechos y responsabilidades. No es su intención reemplazar asesoría legal específica.

Esta información se actualizó por última vez en octubre del 2014.

© 2014 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

(Se otorga permiso para su copia y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos sólo para usos no comerciales.)