

Cambios en 2019 en Washington que Afectan a los Propietarios de Casas Manufacturadas / Móviles



Dueños de Casas Manufacturadas y Propietarios de Parques: ¡Lean esto!

Las leyes que afectan a los dueños de casas manufacturadas que alquilan el espacio de su terreno y el proceso de desalojo cambiaron de manera importante en 2019. Los cambios entraron en vigor el 28 de julio de 2019.

¿Qué aprenderá leyendo esto?

- Cuáles son los principales cambios en las leyes
- Dónde obtener más información

¿Qué dice la ley?

Las leyes del estado de Washington se llaman **Código Revisado de Washington (o RCW en inglés)**. Las leyes más importantes de protección de los derechos de los dueños de casas móviles en parques de casas manufacturadas/móviles se encuentran en la ley **RCW 59.20**, que se llama la **Ley de los Arrendadores e Inquilinos de Casas Manufacturadas /Móviles (o MHLTA en inglés)**. Las leyes del proceso de Desalojo (Retención Ilícita) se encuentran en la ley **RCW 59.12**. Las dos leyes cambiaron de manera importante en 2019.

➤ **Los dueños de casas móviles tienen más tiempo (14 días) para ponerse al día en la renta.**

Hasta ahora, si el dueño de una casa móvil que alquilaba espacio de terreno se atrasaba en el alquiler del espacio y/o en el pago de otros cargos especificados en el contrato de alquiler (aunque fuera un día), el arrendador del parque podía darles un "Aviso de 5 días para Pagar o Desocupar". Si el inquilino no podía pagar toda la renta del espacio y/o los otros cargos dentro de los 5 días, el arrendador del parque podía presentar una demanda de desalojo en su contra. El arrendador del parque no tenía obligación de aceptar pagos parciales ni planes de pago.

Ahora, si un inquilino se retrasa un día en el pago del alquiler del espacio y/o de otros cargos especificados en el contrato de alquiler, el arrendador del parque tiene que darle un

Aviso de 14 días para Pagar o Desocupar. El inquilino tiene entonces 14 días para pagar la renta del espacio y/o los otros cargos. Después de eso, el arrendador del parque puede presentar una demanda de desalojo.

Si no paga la renta para la fecha en que se debe pagar, todavía se le puede cobrar un recargo por pago atrasado.

➤ **Más dueños de casas móviles van a poder pagar y quedarse en sus casas.**

Anteriormente, una vez que se iniciaba una demanda de desalojo, la mayoría de los dueños de casas móviles no podían quedarse, incluso si podían pagar al arrendador del parque toda la renta atrasada, los recargos por pagos atrasados y los honorarios de abogado que debían. Ahora, más dueños de casas móviles van a poder pagar la renta atrasada del espacio que adeudan. Más dueños de casas móviles van a poder pagar para evitar el desalojo y quedarse sin hogar.

Los dueños de casas móviles tendrán la oportunidad de pagar lo que adeudan incluso después de que se haya presentado una acción de desalojo. Se pueden incluir recargos por pago atrasado, costos judiciales y/o honorarios de abogados.

Además, los jueces ahora tienen más flexibilidad para crear planes de pago que funcionen tanto para los dueños de casas móviles como para los arrendadores de los parques. Más dueños de casas móviles van a poder pagar por medio de planes de pago, y tendrán más tiempo para buscar ayuda de organizaciones benéficas y de otras agencias para pagar a los arrendadores de los parques (incluso los dueños de casas móviles que arriendan mes a mes).

➤ **Los arrendadores tienen que darle un aviso de 20 días para cumplir.**

Anteriormente, si el arrendador creía que usted estaba violando el contrato de arrendamiento o una regla del parque, podía darle un "Aviso de 15 días para Cumplir o Desocupar". Ahora, su arrendador debe darle Aviso de 20 días.

- **Los arrendadores que cambien las reglas del parque tienen que darle un aviso de 30 días y un período de gracia de 3 meses para la mayoría de los tipos de reglas.**

Si su arrendador quiere cambiar las Reglas del Parque (que no están en su contrato de alquiler de espacio), el arrendador tiene que darle un aviso por escrito de 30 Días para la mayoría de esos cambios.

Después del período de aviso de 30 Días, usted todavía tiene un "período de gracia" de 3 meses para cumplir con las nuevas Reglas del Parque. Si usted viola las reglas nuevas dentro del "período de gracia", el arrendador del parque debería darle solo una advertencia (y no un Aviso de 20 Días para Cumplir o Desocupar).

Para cambios en las reglas del parque sobre mascotas, niños que viven con inquilinos o instalaciones recreativas, el arrendador del parque debe dar un período de 6 meses para cumplir o desalojar antes de dar un aviso de terminación con base en la nueva regla.

- **En la mayoría de los casos, los arrendadores de parques no pueden hacer que usted pague más por los servicios públicos sin reducir la renta.**

Si su contrato dice que sus servicios públicos están incluidos en la cantidad de su renta de espacio, y el arrendador quiere separar los servicios públicos de la renta de espacio en el medio de su término de arrendamiento, entonces el arrendador tiene que reducir su renta de espacio por la cantidad que suben los servicios públicos.

- **En la mayoría de los casos, los arrendadores tienen que dar 120 días para vender una casa manufacturada después del desalojo.**

Si usted es desalojado, el arrendador del parque tiene que darle hasta 120 días para vender su casa manufacturada en el lugar, siempre y cuando usted siga pagando la renta del espacio incurrida después del desalojo y pague toda la renta atrasada, honorarios razonables de abogados y costos judiciales al momento en que usted venda su casa manufacturada.

- **Los arrendadores de parques tienen que darle un historial de 5 años del alquiler del espacio.**

Los arrendadores de parques ahora tienen que incluir un historial correcto de las cantidades de la renta del espacio durante 5 años en cualquier contrato escrito de renta de espacio. Usted debería poder pedirle una copia al arrendador de su parque.



¡Advertencia!

Las leyes que afectan a los propietarios y arrendadores de parques y a los dueños de casas móviles pueden ser complicadas, especialmente justo después de cambios importantes como éste.

Esta información es solo un resumen básico. Los propietarios y arrendadores de parques y los dueños de casas móviles tienen que tener presente que, ¡hay algunas excepciones importantes a estas leyes!

Puede encontrar información mucho más detallada en WashingtonLawHelp.org.

Esta publicación ofrece información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención reemplazar asesoramiento legal específico. Esta información se actualizó por última vez en julio de 2019.

© 2019 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014.

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