



Fact Sheet

Aumentos de alquiler en parques de casas prefabricadas

Esta hoja informativa informa a los propietarios de casas prefabricadas y a los propietarios de parques para casas prefabricadas e sus derechos y responsabilidades en lo referente a aumentos de alquiler en los términos de la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019 (HSTPA, por sus siglas en inglés) y de la Ley de Bienes Raíces § 233b.

Esta hoja informativa no reemplaza ni modifica las leyes y reglamentos del Estado de New York.

Aplicabilidad

Los requisitos establecidos en la Ley de Bienes Raíces § 233b se aplican a todas las casas prefabricadas ubicadas en parques para casas prefabricadas, excepto por las que están sujetas a un acuerdo regulatorio con un organismo gubernamental para preservar vivienda asequible o limitar los aumentos de alquiler.

Aumentos de alquiler, en general

"Alquiler" se refiere a todos los cobros de alquiler, cuotas, cargos, derechos y servicios básicos. Los aumentos de alquiler no deben exceder un aumento del 3% sobre el alquiler actual. Sin embargo, el propietario de una casa prefabricada tiene permitido aumentar el alquiler más del 3% sobre el alquiler vigente en caso de aumentos en los gastos de operación del propietario del parque, de los impuestos a la propiedad del parque, o de los costos relacionados directamente con mejoras de capital en el parque.

Impugnación de un aumento propuesto superior al 3%

Un propietario de casa prefabricada agraviado puede impugnar un aumento superior al 3% como injustificado. Múltiples propietarios de vivienda prefabricada agraviados pueden sumarse a la misma demanda cuando exista una cuestión jurídica y factual en común. Para hacer la impugnación, un propietario de vivienda agraviado, dentro de un plazo de 90 días del aumento propuesto, puede presentar una demanda ante el tribunal competente del lugar en el que se ubica el bien inmueble para solicitar una sentencia declarativa en el sentido de que el aumento de alquiler no es justificable.

Adjudicación de un aumento de alquiler impugnado

En cualquier procedimiento de impugnación de un aumento de alquiler presuntamente injustificado hay una presunción irrefutable de que un aumento de alquiler es justificado cuando el importe del aumento es igual o menor a la participación prorrateada del inquilino en los costos de operación e impuestos a la propiedad del parque para casas prefabricadas en el que reside el propietario de la casa prefabricada. Al determinar si un aumento de alquiler es permisible, un tribunal debe considerar si el propietario del parque para casas prefabricadas puede demostrar los aumentos en sus costos o impuestos de propiedad cuando se requiera.

Solicitudes por adversidad temporal

Los aumentos de alquiler no pueden exceder 6% sin que el propietario de un parque para casas prefabricadas presente una solicitud por adversidad temporal a un tribunal y este la apruebe. Para evaluar dicha solicitud, el tribunal debe considerar, además de las evidencias requeridas de los aumentos de los costos del propietario del parque, de sus impuestos de propiedad y los costos de las mejoras, los siguientes factores:

- el importe del aumento que solicita el propietario del parque;
- la capacidad del propietario de la casa prefabricada para pagar dicho aumento, incluyendo si el aumento tendría un efecto adverso excesivo sobre el propietario de la casa prefabricada;

hcr.ny.gov



Fact Sheet

Venta de parques para casas prefabricadas

- la cantidad de tiempo y el aviso previo que el propietario de la casa prefabricada puede necesitar para pagar un aumento de alquiler temporal;
- el período de tiempo que los propietarios del parque planean que dure el aumento temporal de alquiler;
- la causa de la adversidad que el aumento de alquiler aliviaría, incluyendo si la adversidad se debió a negligencia o actividades ilícitas del propietario;
- la capacidad de los propietarios del parque para usar medios distintos a un aumento de alquiler para aliviar dicha adversidad;
- la probabilidad de que el terreno en el que se encuentra el parque para casas prefabricadas sea objeto de una ejecución hipotecaria si no se concede un aumento temporal de alquiler superior al 6%; y
- cualquier otro factor que pondría en peligro la capacidad del parque para funcionar legalmente.

Una orden judicial que apruebe una solicitud por adversidad temporal debe establecer, para cada propietario de casa prefabricada, el importe del aumento del alquiler; la fecha en que entrará en vigor el aumento de alquiler; la fecha en que terminará el aumento; el importe al que regresará el alquiler; y las determinaciones del tribunal en cuanto a los factores que requieren un aumento temporal.

Tras la concesión de una exención por adversidad temporal, el importe de cualquier aumento de alquiler debe ser el importe mínimo necesario para aliviar la adversidad del propietario del parque. Una orden que concede un aumento temporal de alquiler no debe tener una duración mayor a seis meses. La orden que permite el aumento de alquiler debe notificarse a los propietarios de casas prefabricadas y a todos los inquilinos legales conocidos dentro de un plazo de treinta días de su expedición.

Aumentos condicionados

El tribunal puede condicionar su aprobación de un aumento de alquiler a la corrección de condiciones del parque de casas prefabricadas que amenacen la salud y seguridad del propietario o inquilino de la casa prefabricada.

Casos pendientes y apelaciones

Mientras una impugnación a un aumento de alquiler esté pendiente ante un tribunal, los inquilinos de casas prefabricadas del parque deben pagar el importe del aumento de alquiler al propietario del parque para casas prefabricadas, quien debe conservar el monto del aumento en una cuenta en garantía hasta que se llegue a un acuerdo mediado entre las partes o a un fallo definitivo del tribunal. Sin embargo, ningún inquilino del parque para casas prefabricadas podrá ser desalojado por falta de pago del aumento de alquiler antes de que el asunto sea resuelto de manera definitiva por el tribunal competente. En caso de que el propietario del parque no deposite el aumento de alquiler impugnado en una cuenta en garantía estará expuesto a una sanción civil de hasta \$500. Si los demandantes apelan, el propietario del parque puede retirar los fondos del aumento de alquiler de la cuenta en garantía e iniciar un procedimiento por falta de pago ante el tribunal correspondiente en contra de los inquilinos que no hayan pagado el aumento de alquiler. En caso de que el tribunal dicte un fallo definitivo en el sentido de que los aumentos de alquiler no justificables ni permisibles, de manera total o parcial, el propietario del parque para casas prefabricadas debe devolver el importe del aumento no permisible a cada uno de los inquilinos.