



Fact Sheet

La Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos y los parques para casas prefabricadas

La Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos (HSTPA, por sus siglas en inglés), promulgada el 14 de junio de 2019, hizo numerosos cambios a la Ley de Bienes Raíces (RPL, por sus siglas en inglés) referentes a los residentes en parques para casas prefabricadas. Esta hoja informativa proporciona información general sobre los cambios más importantes.

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

Limitaciones a los aumentos de alquiler (nueva RPL § 233-b)

La HSTPA creó nuevas limitaciones a los aumentos de alquiler para los residentes de parques para casas prefabricadas. Esta limitación se aplica a todos los parques para casas prefabricadas, excepto los que tienen un acuerdo regulatorio con una agencia gubernamental para preservar la vivienda asequible o los que restringen de otras maneras los ajustes al alquiler.

Los aumentos de alquiler no pueden exceder un 3% del alquiler actual, salvo cuando el propietario del parque para casas prefabricadas haya tenido aumentos en sus gastos de operación, en los impuestos a la propiedad del parque, o en los costos de mejoras de capital en el parque. El alquiler se define como el costo total del alquiler, los cargos, las tarifas y los servicios. Los propietarios de casas prefabricadas tienen derecho a impugnar los aumentos de alquiler superiores al 3% ante los tribunales. Los propietarios de vivienda tienen 90 días a partir de la fecha del aumento propuesto para presentar una demanda para obtener una sentencia declaratoria en el sentido de que el aumento de alquiler es injustificado.

Incluso con evidencias del aumento de los costos del propietario del parque para casas prefabricadas, los aumentos de alquiler no pueden exceder el 6% del alquiler presente, salvo con la aprobación por parte de un tribunal de la solicitud por adversidad temporal del propietario del parque. Los factores que se toman en cuenta al determinar si se otorga una solicitud por adversidad temporal incluyen:

1. El importe del aumento que solicitan los propietarios del parque;
2. 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;
3. La cantidad de tiempo y el aviso previo que el propietario de la casa prefabricada puede necesitar para pagar un aumento de alquiler temporal; y
4. El período de tiempo que los propietarios del parque planean que dure el aumento temporal de alquiler.

Si un tribunal aprueba la solicitud por adversidad temporal del propietario del parque para casas prefabricadas, su orden debe establecer, para cada propietario de casa prefabricada:

- El importe del aumento de alquiler;
- Las fechas de inicio y terminación del aumento de alquiler;
- El importe al que regresará el alquiler después de la adversidad temporal; y
- Las determinaciones del tribunal sobre los factores que hicieron necesario un aumento temporal de alquiler.

El importe de cualquier aumento de alquiler debido a que el tribunal otorgó una solicitud por adversidad temporal debe ser el importe mínimo necesario para aliviar la adversidad. El aumento de alquiler temporal no puede exceder seis meses.

hcr.ny.gov



Fact Sheet

Venta de parques de casas prefabricadas

Mientras el aumento de alquiler está siendo impugnado en tribunales:

- Los inquilinos deben pagar el alquiler aumentado, y el propietario del parque debe conservar el monto del aumento en una cuenta en garantía hasta que se resuelva el asunto.
- Ningún inquilino puede ser desalojado por no pagar el aumento de alquiler hasta que termine el procedimiento judicial.
- Si el tribunal determina que el aumento es injustificado e inaceptable, el propietario del parque debe devolver el aumento.

Contratos de alquiler con opción a compra (nueva RPL § 233(y))

La HSTPA también ha implementado nuevas leyes que rigen los contratos de alquiler con opción a compra para inquilinos de parques de casas prefabricadas que deseen comprar una vivienda a un propietario u operador de un parque para casas prefabricadas. Las disposiciones para la propiedad estará contenidas en un contrato de alquiler con opción a compra celebrado entre el propietario u operador del parque y un inquilino, e incluirán el período específico después del cual el inquilino tomará posesión de la vivienda alquilada, asumiendo que haya hecho todos los pagos. Los pagos de un inquilino, en los términos de un contrato de alquiler con opción a compra, son adicionales a los pagos de alquiler por el terreno alquilado y la vivienda alquilada. Estos contratos de alquiler con opción a compra incluyen las mismas protecciones al estándar de vida que todos los contratos de arrendamiento o alquiler, orales o escritos, celebrados entre un inquilino de vivienda prefabricada y el propietario u operador del parque para casas prefabricadas, incluyendo la garantía de habitabilidad, el mantenimiento y la alteración de servicios.

Los requisitos para la creación, los términos y la aplicación de contratos de alquiler con opción a venta incluyen:

- Se prohíben las cuotas adicionales a pagar por un inquilino por la transferencia de la propiedad al terminar el período de arrendamiento;
- Si un inquilino cubre todos sus pagos de la opción a compra y las otras cuotas requeridas durante el período de arrendamiento, la propiedad se transfiere al final del período de arrendamiento, libre de intereses superiores, gravámenes y cargas;
- El contrato debe establecer que el inquilino está ocupando una casa alquilada hasta que se transfiera la propiedad;
- El contrato debe establecer que el propietario u operador

del parque para casas prefabricadas es responsable de cumplir la garantía de habitabilidad y debe realizar todas las reparaciones importantes que sean necesarias;

- Todo sucesor a la propiedad del parque para casas prefabricadas está vinculado por los términos del contrato de alquiler con opción a compra;
- Si el propietario u operador del parque cancela una ocupación durante el período de vigencia de un contrato de alquiler con opción a compra, todos los pagos de la opción a compra hechos durante la vigencia del contrato deben ser devueltos al inquilino; y
- Si un propietario u operador de un parque infringe las disposiciones de RPL § 233(y) o desaloja de manera ilegítima a un inquilino de vivienda prefabricada que sea parte de un contrato de alquiler con opción a compra, un tribunal puede ordenar reparaciones que pueden incluir el pago del triple del perjuicio económico sufrido por el inquilino de vivienda prefabricada, mismo que puede incluir todos los pagos de la opción a compra.

Limitaciones en las cuotas

La HSTPA creó limitaciones adicionales en las cuotas, que incluyen:

- Los cargos moratorios no pueden exceder el 3% del alquiler, no pueden ser compuestos, no pueden considerarse como alquiler adicional y no pueden ser aplicados hasta 10 días después del vencimiento del alquiler.
- El propietario de un parque no puede exigir honorarios de abogados a un inquilino, salvo cuando le hayan sido adjudicados por un tribunal y la decisión no se deba a una sentencia en rebeldía. Los honorarios de abogados no pueden considerarse como alquiler adicional.
- El propietario u operador de un parque para casas prefabricadas debe divulgar completamente, por escrito, todas las cuotas, los cargos, y los derechos, incluyendo las cuotas de alquiler, así como las reglas y normas, antes de firmar un contrato de alquiler con un potencial inquilino en el parque para casas prefabricadas. Antes, la ley exigía la divulgación antes de "tomar posesión".

Contratos de renovación

La HSTPA hizo varios cambios a la ley en materia de los contratos de renovación y los avisos requeridos, que incluyen:



Fact Sheet

Venta de parques de casas prefabricadas

- Todas las ofertas de arrendamiento entre el propietario del parque para casas prefabricadas y el inquilino de la casa prefabricada, incluyendo el arrendamiento inicial y las renovaciones, deben incluir una cláusula referente a los derechos del inquilino. La cláusula es elaborada por la DHCR.
- El requisito de estar al corriente en sus obligaciones se ha eliminado para los contratos de renovación. Por lo tanto, ahora todos los inquilinos de casas prefabricadas tienen derecho a renovar sus arrendamientos. Sin embargo, un inquilino aún puede ser desalojado por causa justificada, incluyendo causar alteraciones del orden, no pagar el alquiler e infringir los términos del arrendamiento.
- El alquiler, los servicios y las cuotas no pueden aumentarse si el inquilino no recibió un contrato de renovación como lo exige la ley.

Cambios en el uso del parque para casas prefabricadas

La HSTPA ofrece protecciones adicionales para los residentes cuando cambie el uso de suelo del terreno en el que se ubica el parque para casas prefabricadas. Para ver más detalles, consulte la Hoja informativa sobre Venta de parques para casas prefabricadas. Las protecciones adicionales incluyen las siguientes:

- Los procedimientos de desalojo fundamentados en que el terreno donde se encuentra el parque para casas prefabricadas se usará con otro fin no pueden iniciar antes de que transcurran dos años (antes seis meses) de que los residentes reciban la notificación del cambio propuesto.
- Esta legislación incluye un nuevo requisito en el sentido de que el propietario u operador del parque para casas prefabricadas debe proporcionar a los propietarios de vivienda un estipendio de hasta \$15,000 si el terreno se usará para un fin distinto a un parque para casas prefabricadas.
No puede ejecutarse una orden de desalojo hasta que se haya pagado el estipendio al propietario de la casa prefabricada. El tribunal calculará el estipendio tomando en cuenta los siguientes factores:
 - El costo de reubicación de la casa prefabricada;

- La cantidad de casas prefabricadas en el mismo parque que recibirían un estipendio;
 - El importe por el que se está comprando el bien inmueble;
 - El valor del bien inmueble en el que se ubica la casa prefabricada;
 - El valor de los derechos de desarrollo del terreno del bien inmueble en el que se ubica la casa prefabricada; y
 - Cualquier otro factor que el tribunal determine que es pertinente en cada caso.
- Se ampliaron los requisitos de notificar a los residentes cuando los propietarios de un parque para casas prefabricadas tengan la intención de aceptar, o de responder con una contrapropuesta, a una oferta de compra de un parque para casas prefabricadas cuando el potencial comprador certifique que pretende cambiar el uso de suelo del terreno. Los propietarios de parques para casas prefabricadas ahora también están obligados a notificar a la DHCR y deben incluir más información pertinente en la notificación, incluyendo los términos y condiciones de la venta, además de establecer que los propietarios de casas prefabricadas tienen derecho a organizar una asociación de propietarios de vivienda o una cooperativa de propietarios de vivienda para el parque.
 - Si existe una asociación de propietarios de vivienda en el momento de la oferta, la asociación tiene derecho de comprar el parque, siempre y cuando la asociación entregue al propietario del parque para casas prefabricadas una oferta de compra firmada que sea idéntica en precio, términos y condiciones a la oferta o contrapropuesta indicada en la notificación del propietario del parque para casas prefabricadas, y lo haga dentro de un plazo de 140 días (antes 120 días) de recibir la notificación del propietario del parque para casas prefabricadas, salvo cuando se hayan hecho otros acuerdos por escrito.
 - Durante el período de 140 días, el propietario del parque no puede aceptar una oferta definitiva incondicional de compra del parque.