



Fact Sheet

Contratos de alquiler con opción a compra de casas prefabricadas

Esta hoja informativa informa a los inquilinos de casas prefabricadas y a los propietarios y operadores de parques para casas prefabricadas que hayan firmado un convenio o contrato de alquiler con opción a compra de sus derechos y responsabilidades. Un "contrato de alquiler con opción a compra" es cualquier contrato por el cual el inquilino de una casa prefabricada toma posesión de una casa prefabricada después de un plazo o suceso específico, y el "pago por opción a compra" se refiere a cualquier pago hecho por el inquilino de una casa prefabricada, en los términos de un contrato de alquiler con opción a compra, que sea adicional a los pagos de alquiler por el terreno y la vivienda y que se aplique al precio de compra de la vivienda.

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

Comprobante de propiedad

Para poder firmar un contrato de alquiler con opción a compra, el propietario u operador del parque para casas prefabricadas debe poseer un comprobante documentado de que posee la casa prefabricada, incluyendo el certificado de propiedad de la casa si esta está sujeta a recibir un certificado por la ley de Vehículos y Tráfico; o bien, si la casa no está sujeta a dicha ley, otros documentos, como una factura de venta o título de propiedad, que sean suficientes para establecer la propiedad.

Requisitos del contrato

Todos los contratos de alquiler con opción a compra deben hacerse por escrito y explicar con claridad todos sus términos, incluyendo:

- una descripción de la casa prefabricada;
- el nombre del fabricante de la casa;
- el año de fabricación y el número de serie de la casa que se arrendará;
- el número de terreno en el que está ubicada la casa;
- una lista desglosada de todos los pagos que deberán hacerse durante el período del contrato, incluyendo el alquiler inicial del terreno, el importe del alquiler de la casa y el importe de los pagos del alquiler con opción a compra;
- la duración del convenio;

- la cantidad de pagos, que deben ser desglosados, que tendrán que hacerse durante el período del convenio; y
- el importe de las cuotas adicionales a pagar durante el período del contrato.

El contrato de alquiler con opción a compra debe establecer con claridad que el inquilino de la casa prefabricada está ocupando una casa alquilada hasta que se transfiera la propiedad. Además, el contrato de alquiler con opción a compra debe establecer que cuando el inquilino de la casa prefabricada haga todos los pagos de alquiler con opción a compra, más las cuotas adicionales que se establezcan en el contrato de alquiler con opción a compra, el título transferido al inquilino estará libre de todo gravamen y carga. El contrato de alquiler con opción a compra no puede exigir que el inquilino de una casa prefabricada pague cuotas adicionales por la transferencia de la propiedad al terminar el período del arrendamiento.

Adicionalmente, está prohibido que el propietario u operador de un parque de casas prefabricadas proporcione información falsa o engañosa, ya sea oral o escrita, acerca de cualquiera de los términos de un contrato de alquiler con opción a compra, o que intente que el inquilino de una casa prefabricada renuncie a cualquiera de las protecciones o los derechos que tiene de acuerdo con las leyes que rigen a los residentes de parques de casas prefabricadas y a los contratos de alquiler con opción a compra.

hcr.ny.gov

Visite hcr.ny.gov/manufacturedhomeparkprogram#overview, llame sin costo al 1-800-432-4210 o envíe correo electrónico a MHP.Unit@nyshcr.org



Fact Sheet

Venta de parques para casas prefabricadas

Costo de la casa prefabricada

El valor de mercado de la casa prefabricada al momento de firmar el contrato de alquiler con opción a compra debe fundamentarse en la información provista por un sistema, organización o publicación independiente que proporcione información de valuación de casas prefabricadas ajustada, según sea apropiado, por información razonable e identificable del mercado regional, como ubicación, servicios específicos del parque, tendencias y ventas comparables.

Garantía de habitabilidad y reparaciones

Hasta que la propiedad de la casa prefabricada se transfiera del propietario u operador del parque para casas prefabricadas al inquilino de la casa prefabricada, el propietario u operador del parque para casas prefabricadas son responsables de cumplir con la garantía de habitabilidad. Esto significa que el propietario u operador del parque para casas prefabricadas debe hacer todas las reparaciones importantes.

Renovación de arrendamiento

Con la firma de todos los contratos de alquiler con opción a compra, el propietario u operador del parque para casas prefabricadas debe ofrecer al inquilino de la casa prefabricada un arrendamiento para el terreno donde se encuentra la casa. Si el período del contrato de alquiler con opción a compra es más largo que el período del arrendamiento inicial del terreno, el propietario u operador del parque deben ofrecer renovaciones del arrendamiento en los mismos términos provistos a otros inquilinos de casas prefabricadas del parque, y dichas renovaciones de arrendamiento no pueden incluir un aumento e alquiler mayor al impuesto a propietarios de casas prefabricadas en situaciones similares en el parque que sean dueños de sus propias casa prefabricadas.

Aviso de pago

Durante el arrendamiento, el propietario u operador del parque de casas prefabricadas deben proporcionar al menos una vez al año una lista desglosada de todos los pagos hechos en los términos del contrato de alquiler con opción a compra a cada inquilino de una casa prefabricada que sea una parte del contrato. Cuando un inquilino de una casa prefabricada lo solicite, el propietario u operador del parque de casas prefabricadas deberán entregar dicha lista dentro de un plazo de diez días de la solicitud.

Cumplimiento con la ley

Si un propietario u operador de un parque de casas prefabricadas infringe las leyes que rigen los contratos de alquiler con opción a compra, incluyendo el desalojo ilegal de un inquilino de una casa prefabricada que sea parte de un contrato de alquiler con opción a compra, un tribunal puede ordenar reparaciones por el importe sufrido por el inquilino de la casa prefabricada, que pueden incluir todos los pagos del alquiler con opción a compra, y tiene la discreción para ordenar el pago del triple de las reparaciones. El tribunal también puede ordenar el pago de honorarios razonables de abogados y costos de litigio.

Si la ocupación de un inquilino de una casa prefabricada es cancelada por el propietario u operador del parque de casas prefabricadas durante el período de un contrato de alquiler con opción a compra, el propietario u operador debe reembolsar al inquilino de la casa prefabricada todos los pagos de alquiler con opción a compra que se hayan hecho durante el período del contrato. Si un propietario u operador de un parque de casas prefabricadas no reembolsa dichos pagos, en un procedimiento de desalojo el tribunal puede ordenar el pago de reparaciones al inquilino de la casa prefabricada por el importe de los pagos de alquiler con opción a compra que no se hayan reembolsado.

Si el propietario u operador del parque de casas prefabricadas no cumple con la Ley de Bienes Raíces § 233, el inquilino de la casa prefabricada tiene el derecho incondicional de cancelar el contrato de alquiler con opción a compra y recibir un reembolso inmediato de todos los pagos y depósitos hechos a cuenta o en cumplimiento del arrendamiento con el contrato de alquiler con opción a compra.