

57-16

Ley de Residencia Móvil

UN CAPITULO 16A

LÍNEA DE AYUDA PARQUE DE CASAS MÓVILES

PROMULGADA POR EL CAPITULO 233, 2015 SESIÓN GENERAL

Parte 1

57-16a-101 Titulo
Disposiciones Generales

57-16a-102 Definiciones

como son usadas en este capitulo

- **Ley** - Título 57, Capitulo 16, Ley de parque de casas móviles.
- **Abogado Asistente** – un miembro de la barra del estado de Utah, que los administradores de la línea de ayudar asignan para asistir y administrar dicha línea de ayuda en conformidad con las disposiciones de este capitulo.
- **Llamador** – un residente, propietario de una casa móvil, o el dueño de un parque que llama a línea de ayuda.
- **Línea de Ayuda** – línea telefónica directa para ayudar a un residente, propietario de una casa móvil, o el dueño de un parque destinado para hacer preguntas relacionadas con la ley.
- **Vivienda móvil** – una estructura transportable en una o mas secciones, que contiene dentro de la unidad plomería, calefacción y sistemas eléctricos, que cuando se mueve de lugar puede usarse con o sin base permanente como una unidad de vivienda.
- **Lote de la vivienda móvil** – un área dentro de un parque de viviendas móviles diseñada para dar cabida a una casa móvil.

Definiciones

- **Propietario de una vivienda móvil** – una persona que posee una vivienda móvil; y renta o arrenda un terreno en un parque de viviendas móviles.
- **Parque de viviendas móviles** – Cualquier terreno en el cual se alquilan dos o mas lotes, o se ofrecen en alquiler o arrendamiento, para dar cabida a viviendas móviles con fines de residencia.
- **Propietario del Parque** – una persona que es dueño de una parque de viviendas móviles, incluyendo el agente que lo representa.
- **Residente** – una persona que alquila (**un lote**) o le renta una vivienda móvil al propietario del (**parque**) de viviendas móviles.
- **Estudiante supervisado** – un estudiante de abogacía del colegio de derecho SJ Quinney quien, bajo la supervisión de un miembro de la barra del Estado de Utah, participa en la clínica de leyes establecida bajo este capitulo.

Parte 2

57-16a-201 Título

Administración y Proceso de la Línea de Ayuda

57-16a-202 Administración de la Línea de Ayuda

- Una línea de ayuda ha sido creada para ayudar para solucionar **conflictos relacionados** con la ley a los residente, propietarios de casas móviles, o propietarios de parques
- De acuerdo con lo proveído en este capitulo La Universidad de Utah, Colegio de Leyes S. J. Quinney deberá administrar la línea de ayuda.
- Para administrar la línea de ayuda el Colegio de leyes S.J. Quinney deberá:
 - Establecer una numero telefónico como línea directa; y crear una clínica de leyes que consiste en un administrador de la línea de ayuda empleado por el Colegio de Leyes S J Quinney y que sea un miembro activo de la barra del Estado de Utah. Además deberá de tener uno o mas estudiantes supervisados y si es necesario uno o mas abogados asistentes.
 - El administrador de la línea de ayuda, el estudiante supervisado o un abogado asistente deberá:
 - Recibir y responder las llamadas realizadas a través de la línea de ayuda.
 - Informar a una persona que llama a la línea de ayuda los derechos, responsabilidades y soluciones que se describen en la ley.
 - Recibir denuncias de una persona que llama a la línea de ayuda que se queje de una violación de la ley.

Administración de la Línea de Ayuda

- Crear un registro de cada llamada que incluye;
 - Si la persona que llama reside, es propietario de una casa móvil o de un parque.
 - El objetivo de la llamada incluyendo si la llamada declara una violación de la ley.
 - Si la llamada declara una violación de la ley, información con referencia a si se pudo localizar al demandado.
 - El servicio ofrecido a la persona que llama, si lo hay, y el resultado de la disputa, si se conoce.
 - Mantener un registro de las llamadas descritas anteriormente durante al menos un año después de la fecha en que se creó el registro
- El administrador de la línea de ayuda deberá a partir de noviembre del 2016 o antes de noviembre de cada año someter un informe al comité provisional de subdivisiones políticas con la información del movimiento de la línea de ayuda durante los 12 meses anteriores a esa fecha, Reportando:

Administración de la Línea de Ayuda

- El número de llamadas que el administrador de la línea de ayuda, un estudiante supervisado o abogado asistente reciben por medio de la línea de ayuda.
- Un breve resumen de cada llamada, incluyendo:
 - Quien hizo la llamada, un residente, propietario de una vivienda móvil o propietario del parque.
 - El objetivo de la llamada.
 - La naturaleza del servicio prestado a la persona que llama y el resultado del mismo, si se sabe y recomendaciones relacionadas con cambios en la línea de ayuda o con la ley.

57-16a-203

Proceso de la línea de ayuda

- Una persona que llama a la línea de ayuda puede hacer la llamada con respecto a derechos, responsabilidades y soluciones que se describen en la Ley.
- Si la persona que llama a la línea de ayuda denuncia una violación de la ley, el administrador del servicio de ayuda, un estudiante supervisado o un abogado de ayudara le informara los derechos responsabilidades y soluciones que se describen en esta ley.
- ***Cualquier registro o recomendación de parte de la administración de la línea de ayuda no es aceptada como evidencia en un proceso judicial.***

57-16

Leyes para Residentes de Viviendas Móviles en Utah

LA LEY DE LA RESIDENCIA MÓVIL ES PARTE DEL TÍTULO DE BIENES RAÍCES Y ES COMPLETAMENTE INDEPENDIENTE DE LA LEY DE PROPIETARIOS/INQUILINOS.

Para su información

Hemos tratado de simplificar el lenguaje y la terminología utilizada en este estatuto para ayudar a aquellos que no tienen un fondo legal o para quienes el inglés es su segundo idioma para que sigan y comprendan mejor los derechos y responsabilidades que contiene. Incluso con un poco de conocimiento de la terminología jurídica e inglés como primer lengua algunos de nosotros nos resulta difícil de seguir y escoger las partes y piezas importantes.

Hemos parafraseado algunas partes, movido otras y omitido algunas partes que no eran relevantes en relación con lo que estamos tratando de lograr; básicamente dándole a ustedes, residentes y propietarios, una idea básica de lo que la Ley de Residencia contiene y como le afecta a usted. **Es una ley que le afecta a usted diariamente en diferentes formas.** Esperamos que este video le ayude a entender mejor sus derechos y responsabilidades y las de los propietarios del parque.

Aquellos con “mentes curiosas” que desean saber su contenido, pueden adquirir la información completa yendo al sitio Web de Utah Legislative

<http://le.Utah.gov/UtahCode/section.jsp?code=57-16>

57-16-1

Titulo Corto

Esta ley se conoce y podrá ser citada como la “Ley de Residencia de parques con viviendas móviles”

Promulgado en la Sesión General, Capítulo 178 de 1981

57-16-2

Propósito (o meta) del capítulo

El derecho fundamental a poseer y proteger el terreno y establecer las condiciones de su uso por otros exige que el propietario de un parque de viviendas móviles este proveído de recursos rápidos y adecuados contra los que abusan de los términos de un contrato de arrendamiento. El alto costo del traslado de las viviendas manufacturadas y los requisitos de los parques relacionado con la instalación de las mismas y el costo de la preparación del área estará provisto con protección contra la expulsión real o constructiva. **El propósito de este capítulo es proporcionar protección tanto a los propietarios de las casas móviles ubicadas en los parques como para los propietarios de parque de viviendas móviles.**

57-16-3

Definiciones (tal como se utiliza en este capítulo)

- **Comodidades**- Instalaciones físicas, recreativas o sociales situadas en un parque de viviendas móviles, tales como casa club, parque, parque infantil, piscina, Jacuzzi, cancha de tenis o baloncesto. **Durante los 30 días subsiguientes de que el parque propone reducir o restringir las instalaciones, deben programar al menos una reunión para discutir las restricción o reducción con residentes y dar aviso al menos 10 días antes de la fecha de la reunión, hora y lugar y propósito de la misma por escrito a cada residente.**
- **Cambio de uso** – Un cambio del uso de un parque de viviendas móviles, o cualquier parte de ella, con un propósito que no sea el alquilar espacios a viviendas móviles.
- **Tasas** – Otros gastos relacionados con el periodo de alquiler de un residente, incluyendo pero no limitado a cargos por mora, cargos por mascotas, Estacionamiento de vehículos recreacionales, uso de las instalaciones del parque, y depósitos de seguridad.
- **Casa móvil** – una estructura transportable en una o mas secciones con plomería, calefacción y sistema eléctrico instaladas en la unidad que cuando se instala en otro lugar, se puede utilizar como vivienda familiar sin una base permanente.
- **Parque de viviendas móviles** – cualquier terreno en el cual se ofrecen en renta dos o mas espacios para viviendas móviles con el fin de acomodar las casas móviles

Definiciones

- **Espacio de la casa móvil** – significa el área específica de terreno dentro de un parque de viviendas móviles diseñado para dar cabida a una casa móvil.
- **Renta** – cargos pagados por el privilegio de ocupar un espacio en el parque de viviendas móviles que puede incluir cargos de servicios y otros honorarios.
- **Cargos de servicio** – cargos separados pagados por el uso de servicios de electricidad, gas y por la recolección de basura, aguas residuales o cualquier combinación de los servicios anteriores.
- **Discusión de acuerdos expirados** – el residente ha dejado de dar un aviso por escrito del conflicto dentro del plazo especificado o el residente y la gerencia del parque de casas móviles se han reunido juntos. **Si recibe un aviso de incumplimiento de una norma del parque, se puede solicitar una reunión con la administración del parque, dándoles un aviso por escrito discutiendo el aviso y solicitando una reunión para resolver el conflicto Mas detalles en 57-16-5.1 Reunión para intentar la resolución de conflictos.**

Modificado por el capítulo 255 de 2002 Sesión general

57-16-4

Terminación del contrato de arrendamiento—Contenido requerido del arrendamiento
– Incrementos en alquiler o cuotas – Venta de viviendas –Notificación con respecto a la reducción o restricción de los servicios planificados.

- **El propietario de un parque o sus agentes no pueden terminar un contrato de arrendamiento o alquiler por otra causa que no este especificada en este capitulo.**
- **Cada acuerdo de arrendamiento de un espacio para viviendas móviles será por escrito y firmado por ambas partes.**
- Cada contrato de arrendamiento deberá contener al menos la siguiente información:
 - El nombre y dirección de propietario del parque y todas las personas autorizadas a actuar en nombre del propietario, **a quienes se les puede entregar el proceso de avisos y servicios.**
 - Tipo de arrendamiento: **termino** (6 meses o mas) o **periódico** (mes a mes) **Residentes con contrato de mes a mes deberán recibir notificación por correo de incremento de renta u otros cargos o cambios en las reglas del parque 60 días antes de que se haga efectivo.**
 - Contratos de arrendamiento celebrados a partir del 6 de mayo del 2002 contienen una clausula sobresaliente que describe la protección al residente contra terminación del contrato en forma unilateral por el parque, salvo por causas descritas en sección 57-16-5. **¡Una sección muy importante! Contiene una de las mas importantes protecciones para el residente: desalojo por causa única.**

Contenido requerido en un contrato de arrendamiento (Muy Importante)

- Una descripción completa del pago del alquiler, cargos por servicios y cualquier otro cargo que se incluya basado en el pago mensual y la fecha en que se debe de pagar. **No se pueden cambiar las fechas del pago de alquiler, cargos y pago de servicios solamente si se ha proveído una nota a los residentes 60 días antes de que se haga efectivo el cambio. Aumento en el alquiler o arrendamiento de cuotas periódicas se pueden hacer valer hasta 60 días después de que se le haya enviado por correo a usted el aviso de aumento.**
- Una descripción completa de cobro de servicios públicos de la infraestructura del propietario o el agente del parque que se cubren a través de los servicios y honorarios cobrados por el propietario o agentes del parque de viviendas móviles.
- Todas las reglas que pertenecen al parque que si son violadas puede constituir motivo de desalojo, **incluyendo, arrendamientos firmados en el 6 de mayo del 2002 o después, una declaración sobresaliente con respecto a las causas por las cuales un arrendamiento puede llegar a ser terminado.**

Contenido Requerido en un contrato de Arrendamiento

- Usted tiene el derecho de terminar un arrendamiento en cualquier momento sin causa alguna, cuando usted da la nota especificada en su contrato.
- Usted tiene derecho de anunciar y vender su casa. El tipo y tamaño del rotulo puede ser restringido por el parque. Tendrán que ser aprobados por la gerencia, solo si su comprador no planea remover la casa del parque. **Es mejor estar aprobados antes de hacer la venta, sin embargo, algunos parques requieren tener la prueba del propietario como condición de aprobarlos o pueden reusarse incondicionalmente a aprobar cualquier compra si no se registran antes de hacer la comprar, sin embargo n pueden retener injustificadamente tal aprobación.**
- **Una regla o condición que trata de prevenir o limitar sin razón la venta de una casa puede ser anulada e inaplicable.** El parque no le puede obligar, directa o indirectamente a vender su casa a través de un agente designado por ellos. El parque puede requerir que su casa sea removida después de la venta si desean actualizar el parque o porque su casa no cumple con las especificaciones de tamaño o esta deteriorada o en mal estado.

Contenido requerido en el contrato de arrendamiento

- Si el propietario de un parque o su agente cumple con todos los requisitos del DMV (que son muy específicas) La División de Vehículos Motorizados puede solicitar el nombre y dirección del titular del gravamen o propietarios de cualquier casa móvil ubicada en el parque.
- Si los cargos por servicios no están incluidos en el alquiler, el propietario del parque puede aumentar los cargos por servicios después de darle previo aviso y pasar a través de un aumento o disminución de tarifa eléctrica.
- Los ingresos anuales por costos de servicios del parque no pueden ser superiores al costo actual del costo del parque en proveer esos servicios en una base anual. El parque puede incluir los gastos de mantenimiento relacionados con las utilidades que es parte de los servicios cargos al determinar los mismos costos.
- **Si el parque usa un solo medidor de servicio, el propietario del parque deberá incluir una descripción completa de la factura de servicios y tasas de servicios al residente.**
- **El parque deberá de tener una copia de este capítulo en todo momento en un lugar visible en el parque y un aviso que resume los derechos y responsabilidades que se describen en este capítulo.**
- **La notificación debe de incluir información sobre como utilizar la línea de ayuda contemplado en el titulo 57, capítulo 16 (a) Línea de ayuda de parques de viviendas móviles.; y es una forma aprobada por la oficina General de la Fiscalía.**

57-16-4.1

Reunión para tratar de solucionar una disputa

- Si el parque determina que usted ha dejado de cumplir con una regla, ellos no podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento o iniciar un procedimiento judicial sin antes darle una notificación por escrito del incumplimiento. La notificación escrita deberá:
 - Especificar en **detalle cada una de las violaciones** reclamada en ese momento por el parque y le aconsejara sobre los siguientes derechos.
 - Si usted no esta de acuerdo con la notificación escrita por incumplimiento, usted tiene el derecho de pedir a la administración del parque una reunión con ellos para tratar de resolver la disputa.
 - Para hacer esto, deberá de darle a la gerencia, **dentro de los 5 días siguientes al recibo de la nota**, una nota por escrito de disputa por falta de cumplimiento y solicitando una reunión.
 - Si usted no le da a la gerencia del parque una notificación escrita de disputa **dentro de este periodo de tiempo**, se considera que renuncio a su derecho a solicitar una reunión bajo esta sección.
 - Si le da a la gerencia una nota escrita con tiempo, la administración deberá de reunirse con usted personalmente para tratar de resolver la disputa **dentro de los dos días después de haber recibido la nota por escrito**, sin embargo ambas partes pueden acordar a una fecha posterior.

Reunión para tratar de solucionar una disputa

- Si la violación a las reglas es por alguna de las siguientes razones, **lo anterior no se aplica.**
 - Comportamiento suyo, de una persona que vive con usted, o de invitados o visitantes que amenazan o sustancialmente ponen en peligro la seguridad, el bienestar o la salud de otras personas en el parque o que amenace o dañe la propiedad del parque, incluyendo :
 - Uso o distribución de drogas ilegales,
 - Distribución de alcohol a menores,
 - Organizar un delito contra la propiedad o una persona en el parque.
 - No pago de la renta, cargos y cargos de servicios.

Piense antes de decir o hacer algo en el momento de enojo y este consciente del problema potencial con invitados, familia u otros compañeros de vivienda, que podría causarle hasta su vivienda!

57-16-5

Causa requerida para terminar un contrato – Causas – Periodo de Cura – Aviso.

Esta es una de las secciones mas importantes en 57-16. Esta es una de las secciones mas importantes en 57-16. Evite, si es posible, recibir un aviso de desalojo. Si usted no recibe uno, **no lo ignore o no se atrase en tomar acción, el tiempo de tomar acción es muy corto.** Busque ayuda legal...¡ esta es su casa! Puede perderla y no recibir compensación en tan poco tiempo como 15 días.

57-16-5

Causas que requieren terminar un arrendamiento

Un acuerdo por el arrendamiento del espacio en un parque puede ser terminado de mutuo acuerdo por una o mas de las siguientes causa:

- **Falta de cumplimiento a las reglas del parque::**
- **Relacionado con reparaciones, mantenimiento, o construcción de una marquesina, borde, superficies, bodega por un periodo de 60 días después de haber recibido en nombre del parque un aviso de incumplimiento por escrito. Aquí es donde usted puede solicitar una reunión para discutirlo, si lo hace en los cinco días subsiguientes que es el tiempo limite.**
- **.Con relación a cualquier otra regla de parque un periodo de 7 días lo que ocurra mas tarde la discusión del acuerdo o la expiración del recibo del aviso de incumplimiento de parte del parque con excepción con lo relacionado a mantenimiento del espacio o el jardín del residente, El parque puede optar **por no proceder con el periodo de curación de siete días****
- **Si el parque elige no proceder con el periodo de curación de siete días, usted recibirá un aviso de incumplimiento **de 15 días** que declarara:**
 - **Que si usted no resuelve el problema declarado en el aviso dentro de los quince días después de haber recibido el aviso, el parque podrá entrar en su espacio y curare el problema.**

Causas requeridas para terminar un arrendamiento

- Indicar el costo razonable esperado para curar el problema.
- Usted esta obligado a pagar todos los gastos efectuados por el parque para curar el defecto el primer día del mes siguiente de haber recibido el estado de cuenta en nombre de l parque de viviendas móviles y este costo se considerara como renta adicional y si usted no puede pagar este costo de una manera “puntual” estará en incumplimiento de su contrato y usted estará sujeto a todos los otros recursos disponibles, **el cual incluye el no pagar la renta.**

****j La falta de pago de alquiler es probablemente la razón # 1 para los desalojos!**

Causas requeridas para terminar un contrato

- Falta de pago de alquiler, honorarios o cargos de servicio por un periodo de **cinco días después de la fecha de vencimiento**.
- **Fracasos repetidos a seguir las reglas del parque, si el aviso escrito originalmente establece que otra violación de la misma o una regla diferente podrían resultar en la pérdida (desalojo) sin ningún periodo de curación mas.**
- Un cambio en el uso de la tierra o condenación del parque o parte del mismo.
- Un posible residente que proporciona información falsa en la solicitud de residencia en relación con los antecedentes penales del posible residente.

57-16-6

Acción para terminar un arrendamiento- Requisitos previos al procedimiento

Una acción legal para poner fin a un contrato de arrendamiento no podrá iniciarse, **salvo de conformidad** con el siguiente procedimiento.

- **Antes de efectuarse cualquier citación y demanda, el parque debe enviar o darle un aviso por escrito a usted.**
 - mediante la entrega personal de una copia de la notificación;
 - mediante el envío a usted de una copia del aviso a través de correo registrado o certificado a su lugar de residencia.
 - Si usted no está en casa, la gerencia puede dejarle una copia del aviso con una persona de edad adecuada y a su discreción en la casa y enviar una copia por correo registrado o certificado dirigido a usted en su lugar de residencia.
 - Si no puede dejarlo con alguien en casa, pueden adjuntar el aviso, en un lugar visible en su casa y enviar una copia a través de correo registrado o certificado dirigido a usted en su lugar de residencia.

Acciones para la terminación de un arrendamiento

Esta notificación **deberá de incluir** lo siguiente:

- La cause de la notificación y si la cause se puede curar, la fecha que tiene para curarlo, y la fecha en que el parque comenzara una acción legal en su contra si usted no cumple.
- En el caso de que no sigue las reglas del parque, el aviso debe proveer un periodo de curación, salvo en el caso de violaciones repetidas y debe indicar que si el problema no se cura dentro del periodo de tiempo o no se firma un acuerdo por escrito entre usted y la gerencia del parque que permita una variación en la regla del periodo de curación, los procedimientos de desalojo pueden iniciarse inmediatamente. Asegúrese de obtener un **acuerdo por escrito!** **La memoria es corta y los acuerdos verbales son difíciles de probar.**
- Si usted o un miembro de su familia, invitado o visita comete una violación a una regla repetidamente, **una citación y demanda puede ser emitida después de tres días de server el aviso.**

Recuerde que si usted u otra persona conectada con usted se comporta de una manera que amenaza o sustancialmente pone en peligro el bienestar, la seguridad de los demás en el parque o amenace o dañe la propiedad privada, los procedimientos de desalojo empezara de inmediato.

Acciones para la terminación de un arrendamiento

- Si no paga el alquiler, honorarios, o cargos por servicios, el aviso debe proporcionar un periodo de curación de cinco días, pero si usted no paga dentro de ese periodo de tiempo o un acuerdo escrito celebrado entre usted y el parque que permite una variación en el periodo de cura, los procedimientos de desalojo pueden ser iniciados inmediatamente.

Si usted habla con la administración y están de acuerdo con una variación de la regla del periodo de cura, OBTENGALO POR ESCRITO. La ley dice que debe ser por escrito – los acuerdos verbales no cuentan. Si no van a ponerlo por escrito – no se tiene un acuerdo. Léalo cuidadosamente antes de firmarlo, si usted no entiende lo que dice, busque ayuda, su casa esta de por medio.

- Procedimientos de desalojo son dados en este capítulo en base al no seguimiento del reglamento del parque, el incumplimiento reiterado de seguir las reglas, y un cambio en el uso del terreno o la condena del mismo de acuerdo con los procedimientos de las Reglas Civiles de Utah y no pueden ser tratados como una detención ilegal.

Procedimientos de Reglamentos Civiles de Utah ---Declaración y Descubrimiento

Regla 1. Provisiones Generales

Alcance de las reglas. Estas reglas rigen los procedimientos en los tribunales del estado de Utah en todas las acciones de naturaleza civil, ya sea reconocible en derecho o en equidad, y en todos los procedimientos legales, salvo que se rijan por otras normas promulgadas por esta corte o leyes aprobadas por la Legislatura y salvo lo dispuesto en el artículo 81. Serán libremente interpretadas y aplicadas para lograr la determinación justa, rápida y económica de cada acción. Estas normas rigen todas las demandas presentadas después de que han entrado en vigor y todos los procedimientos adicionales en acción entonces pendientes. Se aplica el procedimiento anterior, si en la opinión del tribunal, la aplicación de una regla en una acción pendiente cuando las normas en vigor no sean factibles o sean injustas.

Estas reglas cubren 27 páginas. Si va a la corte y está representado por un abogado, es probable que se sepa estas de memoria. Si usted planea manejar su propio caso, sería una buena idea consultar con un abogado primero. Hay varias clínicas en su área que ofrecen estos servicios,

Acciones para terminar de un arrendamiento

Aviso requerido para el cambio de uso del terreno y condena-Prohibiciones de las ordenanzas locales (57-16-18)

Si un contrato de arrendamiento se termina debido a un cambio previsto en el uso del terreno o la condenación del parque o una porción del mismo;

- El propietario del parque debe enviar un aviso por medio **del correo de primera clase a cada residente** del parque de cualquier cambio previsto en el uso del terreno o la condena del parque o cualquier porción del mismo por lo menos **nueve meses** antes de la fecha en que el residente es requerido para desocupar el parque. **Esto no es aplica a un parque condenado por una entidad gubernamental.**
- Si los cambios planificados requieren la aprobación de una agencia gubernamental, el dueño del parque, además de el 1er aviso deberá enviar otro aviso por correo de 1era clase con la fecha fijada para la audiencia inicial ante la agencia gubernamental para cada residente por lo menos **siete días antes de la fecha programada para la audiencia inicial.** **Asista a esta reunión y lleve a otros residentes . Vecinos también, ya que pueden ser afectados. DEJE QUE SUS VOCES SEAN ESCUCHADAS!** Esto puede y ha cambiado los resultados en varios casos. También llame a sus representantes y hágales saber como esto les afecta. Pero recuerde que debe ser respetuoso ira y gritos no ayudan (a pesar que podría ayudar a aliviar sus frustraciones). 😊

Acción para terminar un arrendamiento

Aviso requerido para el cambio del uso de la tierra o condenación
Ordenanzas locales prohibidas (57-16-18)

- Si una persona no era residente en el momento en que se envía el aviso, el propietario deberá informar a la persona del cambio de uso **antes** de que la persona se convierta en un residente, ya sea por correo de primera clase o servicio personal.
- Durante el periodo en que se envía el aviso del uso del suelo y el día en que se quiere desocupar, **el propietario del parque no podrá aumentar el alquiler.**
- Un pueblo, una ciudad o condado no podrá aprobar ninguna ordenanza que regule el cierre de un parque.

57-16-7

Reglas del parque

Un parque puede establecer normas relacionadas con la salud, seguridad y conducta adecuada de los residentes y para el mantenimiento y conservación del mismo. **No es valido hacer cambios en las reglas que sean inconcebible.**

- No hay ninguna regla nueva o modificada que se haga efectiva, ni sirva de base para una orden de desalojo hasta la expiración de al menos:
 - **120 días** - Si se requiere hacer mejoras exteriores físicas a su casa o espacio y que incurra en gastos **mayores de \$2,000** con el fin de cumplir con la norma.
 - **90 días** – si se requiere hacer mejoras exteriores físicas a su hogar o espacio e incurra en gastos **mayores de \$250 a \$2,000** con el fin de cumplir con la norma.
 - **60 días** - Si se requiere que pueda hacer mejoras físicas exteriores a su hogar o espacio e incurrir en gastos **de \$250 o menos** con el fin de cumplir con la norma.
- Antes de que una regla nueva o modificada se obtenga el parque deberá proveer a cada residente con **una copia de dicha norma que no aparece en su contrato** de arrendamiento cuando se crea esa nueva regla.
- El parque puede basarse en un estimado de buena fe extendido por un contratista con licencia para determinar que periodo de tiempo se aplica. . **Si la cantidad parece baja/alta de lo que usted piensa que es el costo, pida ver el estimado y solicite una copia. Si el costo es menor, es posible que desee utilizar el contratista**

Reglas del parque

- Un parque puede decidir el tipo de material a utilizarse, y los métodos usados en la instancia de las faldas, toldos marquesinas, cercos u otras adiciones o modificaciones en el exterior de su casa, y puede especificar el equipo de amarre utilizado en el espacio, con el fin de asegurar la buena apariencia y seguridad del parque pero bajo **ninguna circunstancia puede requerirle a que compre esos materiales o equipo por un proveedor designado por el parque.**
- Dentro de los **30 días** subsiguientes de que el parque propone hacer enmiendas a las reglas, el parque **debe** organizar una reunión con los residentes con el propósito de discutir los cambios propuestos a las reglas y **deberá enviar a todos los residentes un aviso con por lo menos 10 días de anticipación con la fecha, hora, lugar y propósito de la reunión.**

Asista a la reunión, esta es su oportunidad de aportar su opinión a las reglas con la que va a vivir. Recuerde de ser cortés y respetuoso, enojo puede ocasionar problemas con las personas del parque. Sin embargo, no significa que si no te gusta -te vayas- no es la intención de esta sección.

Reglas del parque

- Ningún parque debe de cobrar una cuota de entrada, cuota de salida, tampoco cuota de instalación, pero si puede incluir en las reglas del parque razonables cuotas de mantenimiento y jardinería. Usted es responsable por los costos para conectar su casa a las conexiones que existen en el parque y por las instalaciones y mantenimiento de su espacio.
- Ningún contenido de esta sección deberá ser interpretado como una prohibición a que el parque pida un deposito de seguridad razonable.

57-16-7.5

El pago del alquiler se requiere después de la notificación – Sumario de sentencia.

- **Deberá** de continuar pagando al parque la renta requerida por el arrendamiento después de que se sirva el aviso, **con excepción al aviso por falta de pago de renta**
- En caso de que no se envuelva un pago de renta, el parque **deberá de aceptar la renta** sin renunciar a ninguno de los derechos bajo este capítulo.
- Si usted deja de pagar la renta, el parque tiene derecho a el sumario de sentencia por:
 - La renta adeudada,
 - Terminación del arrendamiento, y
 - Restitución del lugar. (el lote) **Si su casa todavía esta en el lote y no la puede vender o mover en el tiempo concedido, usted perderá su casa.**

El sumario de sentencia es proveído y se le concederá incluso si no le fue entregado un aviso de cinco días de pago o desalojo, si ha sido servido con otro aviso apropiado.

57-16-8

Pagos de renta y cargos durante el proceso de los procedimientos de desalojo.

- Si opta por participar en un procedimiento de desalojo, mientras se resuelve el caso, todos los gastos incurridos durante este tiempo en **rentas, derechos y cargos por servicio deben ser pagados en la corte** durante el proceso de acuerdo con el calendario actual de pagos del parque. **La falta de pago** puede, a discreción del tribunal, constituir un motivo del sumario de juicio en las concesiones a favor del parque. **No se arriesgue páguelos.**
- Cuando se decide el caso, el tribunal ordenara que todo el dinero que recibe el tribunal sea pagado al parque.
- La parte que gane el caso también tiene el derecho a que sean cubiertos todos los costos y honorarios razonables del abogado.

Si usted gana el juicio, asegúrese de pedirle a su abogado el cubrimiento de estos costos, ya que no los cubren automáticamente.

57-16-9

La responsabilidad financiera del acreedor del alquiler y tarifas.

- El acreedor del registro de la casa, o si no lo hay el dueño de la casa, es el principal responsable ante el propietario o gerente del parque y los cargos por servicio si una casa móvil no se mueve en los 10 días siguientes al aviso escrito de que la vivienda a sido abandonada, o que el recurso de restitución se ha emitido.
- Sin embargo el acreedor o dueño solo es responsable por la renta que se acumula desde el día en que el residente o propietario de la casa recibe el aviso. El alquiler debe ser pagado en forma mensual en la fecha establecida en el contrato de arrendamiento. El acreedor o el dueño no es responsable de ningún alquiler si **la casa se retira dentro de estos 10 días**.
- Si el acreedor paga el alquiler y los cargos por servicio, el tiene el derecho incondicional de revender la casa dentro del parque, sujeto a que el comprador sea aprobado para ser un residente del parque el parque no puede retener la aprobación injustificadamente.
- Si el acreedor o dueño no empieza a pagar la renta y gastos de servicio al parque **durante los 30 días subsiguientes al recibo delaviso**, el parque puede requerir que el acreedor o el dueño de la casa la remueva del parque y lo hace responsable por la renta que se acumule durante el periodo desde que se recibe el aviso y que la casa se remueva.

La responsabilidad financiera del acreedor del alquiler y tarifas.

- El aviso deberá ser enviado al acreedor o dueño de la casa por medio de correo certificado, con un acuse de recibo, y debe informarles que el parque puede retirar la casa del mismo si no empiezan a pagar los gastos de alquiler y de servicio dentro de los **30 días subsiguientes de haber recibido la nota.**
- Si en el momento de la venta, la casa esta en una condición de mal funcionamiento o en mal estado y no cumple las especificaciones del tamaño mínimo del parque o no cumple con las reglas razonables del parque, el parque podrá exigir que la casa sea retirada del parque. El acreedor tendrá **60 días** desde el recibo de la notificación para efectuar reparaciones, corregir las violaciones y cumplir con las reglas del parque.
- Si el acreedor o propietario de la casa no inicia el pago de alquiler y de los servicios dentro de los 30 días del recibo del aviso por escrito y no remueve la vivienda dentro del **periodo de 30 días**, el parque tiene inmediatamente el derecho de remover la vivienda y almacenarla en nombre del acreedor o propietario para recuperar los gastos de mudanza y almacenamiento.

Responsabilidad financiera del acreedor del alquiler y tarifas.

- La parte ganadora tendrá derecho a que se le cubran los gastos de corte y gastos razonables de abogado y otros gastos recurridos para empezar el refuerzo de sus derechos en esta sección.
- Si el acreedor paga renta y los cargos de servicio la vivienda no se considera abandonada, sin embargo, la propiedad personal que esta dentro de la vivienda si se considera abandonada.

57-16-10 Servicios de utilidades en un parque con viviendas móviles – Limitaciones en cargos del proveedor.

Las entidades locales de agua, drenaje y sanidad, incluyendo las administradas por la municipalidad y condado que proveed servicios de agua, drenaje o extracción de basura al parque no deberán de recibir un porcentaje mayor del retorno neto por servirles que el que recibe de cualquier otro cliente residencial. El retorno neto es determinado tomando en consideración los costos de mantenimiento y depreciación del parque de viviendas móviles y el ahorro de costos administrativos, incluyendo el costo de cobranza a los residentes.

57-16-11 Derechos y remediaciones no exclusivos.

Los derechos de remediación son dados en este capitulo en una forma cumulativa no exclusiva.

57-16-12 Esquivar los derechos y obligaciones es prohibido

Ningún **residente debe de acordar** en esquivar ningún derecho o privilegio conferido en este capitulo.

57-16-13

Abandono

El abandono de un espacio de vivienda móvil, y una casa móvil en un parque de viviendas móviles se presume en cualquiera de estas situaciones.

- Ni usted ni el ocupante de la casa ha notificado al parque que va a estar ausente del espacio o del hogar, ni ha pagado el alquiler dentro de los 45 días después de **la fecha de vencimiento**.
- El dueño del parque no tiene ninguna prueba razonable, parte de la presencia de sus pertenencias que va a proseguir su estadía en el espacio o el hogar
- No ha notificado al parque que va a estar ausente del espacio donde se encuentra su casa y han dejado de pagar el alquiler después de que se ha vencido.
- Sus pertenencias han sido removidas de la casa y no hay pruebas razonables de que usted o cualquier otra persona esta ocupando el espacio.

57-16-14

Local abandonado – Retomado por el dueño – Responsabilidad del residente u ocupante – Pertenencias del residente u ocupante dejadas en el espacio de la casa .

- En el evento de abandono, el parque, retoma el espacio de la casa móvil y trata de rentar el espacio a un precio justo. El residente que abandona el espacio es responsable:
 - Por la renta entera, gastos de servicios, y otros cargos que deben de ser pagados hasta que el espacio se vuelva a rentar, que no exceda los 90 días, lo que pase primero y el costo que se incurra para volver a rentar el espacio a un valor justo, incluyendo costos de:
 - El mover la casa móvil del espacio, guardarlo y restaurar el espacio a una condición razonable, incluyendo el costo de reemplazo o restauración del jardín que haya sido dañado por el residente.
 - Si el residente abandona el espacio, la vivienda, o las dos y deja sus pertenencias, el parque tiene el derecho de mover las pertenencias del espacio y guardárselas al residente, el parque puede recuperar los gastos de almacenamiento por parte del residente, ocupante o ambos.
 - Con respecto a la casa, el parque puede contactar al acreedor o mantener la casa en el espacio, mientras trata de notificar al residente u ocupante.

Responsabilidades de residente u ocupante – Pertenencias personales del residente u ocupante dejadas en el espacio de la casa.

- El parque **deberá hacer un esfuerzo razonable** para notificar al residente de donde se encuentran sus pertenencias, y que las pertenencias serán vendidas al expirar el plazo de **30 días** si el residente no paga y las remueve. El parque requiere **enviar un aviso escrito** como esfuerzo razonable en correo regular a la última dirección registrada en el parque si el parque no sabe **de otras subsiguientes direcciones**.
- Para recuperar sus pertenencias, deberá de pagar gastos razonables de almacenamiento y relocalización.
- Si las pertenencias han sido almacenadas por más de **30 días**, se han enviado avisos y el residente no ha hecho esfuerzos razonables de recuperar sus pertenencias, el parque puede venderlas y aplicar las ganancias a su deuda o donar las pertenencias a una Caridad o descartar las pertenencias.

Responsabilidad del residente u ocupante – Pertenencias del residente u ocupante dejadas en el espacio de la casa.

- Si las pertenencias han estado almacenadas por mas de **30 días**, el aviso ha sido enviado y el residente no ha hecho ningún esfuerzo razonable por recuperar sus pertenencias. El parque puede vender las pertenencias y aplicar las ganancias para pagar cualquier suma de dinero que se deba a el parque o donar las pertenencias a una identidad caritativa, o tirarlas.
- Cualquier exceso de dinero adquirido por la venta de las pertenencias, incluyendo la vivienda, debe de ser manejado específicamente como dice en el titulo 67, capitulo 4A, parte 2. Guías para determinan cuando las pertenecías son abandonadas y no se reclaman

Titulo 67, Capitulo 4a, Parte 2

(a) Para propósitos de esta sección, las pertenencias son pagaderas o distribuidas aunque el propietario haya fallado en demandar la recuperación de las pertenencias, o presentar algún documento que se requiera para recibir pago.

(b) Excepto de otra manera proveída en este capitulo, la propiedad se considera abandonada, si el propietario la reclama como dueño en los tres años subsiguientes, las pertenencias netas se consideran abandonadas si el dueño con las reclama en los tres años después de que esta pagada o para distribución.

Capitulo 18 modificado, Sesión General 2007

Responsabilidad del residente u ocupante – Propiedad personal del residente u ocupante dejadas en el espacio de la casa móvil.

- Nada de lo que contiene este capítulo puede hacer que los derechos del dueño sean derogado o alterados bajo el Título 38, Capítulo 3, gravámenes correspondientes al arrendador.

(Busque guía)

57-16-15

Procedimiento de desalojo

- Bajo este capítulo el procedimiento de desalojo **debe cumplir** con lo siguiente:
 - Un juicio puede empezarse dependiendo de los méritos o faltas. Un juicio empezado a favor del demandante (**el parque**) puede incluir una orden de restitución de su propiedad y declarar que el arrendamiento o el acuerdo a sido quebrado.
 - Usted el demandado debe de evaluar el daño que resulte en la demanda por cualquier de las siguientes causas si los procedimientos se hacen sin ningún abogado defensor solo con el jurado, o la corte:
 - Si la residencia se pierde durante el arrendamiento del residente, y la presunta perdida se denuncia y se prueba, la corte ordenara en el pago de la renta y el acuerdo de arrendamiento cobertura de costos razonables de abogados, la corte debe de ordenar que se cubran los gastos razonables de abogado a la parte ganadora. (**puede ser usted no espere que suceda como se describe abajo**), después que empiece el juicio, la sentencia y la restitución pueden ser reforzadas no antes de 15 días subsiguientes a la fecha de la decisión judicial, La persona que comience la acción (**el parque**) deberá enviar por correo registrado o certificado una copia de la decisión judicial a los residentes, y a el agente o abogado de ellos.

Procedimiento de desalojo

- Si le ha dado renta a el parque después del juicio, en forma de cash, cheque de caja o fondos certificados, la restitución puede ser retrasada por el periodo cubierto por renta después del juicio, la cual no puede exceder mas de **15 días subsiguientes a la fecha del dictamen de la sentencia** a no ser que el acuerdo del periodo por parte del parque este por escrito y diga que es mas larga.
- Los procedimientos de desalojo empiezan en este capitulo y están basado en causas de acciones establecidas (guía)

57-16-16

Asociación de residentes del parque de viviendas móviles.

Como se usan en esta sección:

- **Operador del parque** – un dueño, operador, o gerente de el parque de las viviendas móviles, incluyendo empleados, agentes, contratistas independientes del dueño, operador o gerente.
- **Asociación Primaria de Residentes** – para los parques que tienen mas de una asociación de residentes, la asociación de residentes que tenga mas miembros que cualquier otra asociación en el parque.
- **Asociación de Residentes** – una organización en el parque de residentes organizados que se reúne para discutir sus intereses comunes y preocupaciones concernientes a el parque.
- **Entidad Residente** – una entidad no comercial que defiende a los residentes del parque o discute problemas del parque que afectan son preocupantes para los residentes.

Asociación de Residentes

- Los residentes del parque pueden formar una asociación de residentes y participar en grupos de apoyo de asociaciones de residentes a nivel de región, estado o nación.
- Una asociación de residentes puede limitar a sus miembros solo a dueños de casas móviles que vivan en las instalaciones con el propósito de que la asociación compre parte o todo el parque.
- Puede haber más de una asociación de residentes en el parque, sin embargo al operador del parque no se le requiere que de a conocer ninguna de las otras asociaciones de los residentes, más que la primaria. En una reunión en la cual la mayoría de miembros están presentes, los miembros pueden elegir oficiales y adoptar leyes.
- Excepto en una emergencia, la asociación deberá de proveer a los residentes del parque un aviso 7 días antes de la reunión. Cualquier residente del parque puede participar en la reunión, sea o no miembros de la asociación.

Asociación de Residentes

- Un oficial o miembro de la sociedad no puede ser considerado personalmente responsable de omisión de la asociación o de otro miembro de la asociación, sin embargo esto no limita la responsabilidad de un individuo que es un oficial o miembro por su propia acto de omisión (la falta de hacer algo que es legalmente requerido)
 - Un operador del parque pueda que no sea miembro de la asociación o participe en una reunión solo si se le da una nota de invitación por escrito por medio de un oficial de la asociación.
 - Interferir ilegalmente con la operación de la asociación o el derecho de un residente de comunicarse con el departamento de salud estatal o local, la municipalidad u otros grupos para que se cumpla con las condiciones de salud y seguridad del parque o que pongan en peligro a la asociación.
 - Una asociación de residente no pueda pedir cargos, cuotas, o evaluaciones a los miembros solo si la mayoría esta de acuerdo, o acosar o amenazar a un operador del parque.
 - Un operador del parque puede permitir reuniones de la asociación del parque con relación con vivienda en casas móviles, o con propósitos educacionales o sociales, incluyendo fórums de charlas oficiales públicos o candidatos a oficinas publicas.

Asociación de Residentes

- Con excepción de tiempo razonable, lugar y limitaciones el operador del parque no puede prohibir o adoptar reglas prohibitivas a los residentes del parque o a entidades de ejercitar sus derecho de libre expresión con el propósito no comercial, incluyendo organizando pacíficamente, convocatorias, pedir votos, peticiones, volantes o distribución de materiales escritos no comerciales dentro del parque de viviendas móviles.
- La asociación puede programar con los operadores del parque el uso de las áreas comunes del parque, si las hay sin cobro alguno, sin embargo ellos son responsables de cualquier daño que se cause a esas áreas comunes por los miembros o sus invitados. El operador del parque puede razonablemente limitarla frecuencia del uso de las áreas comunes si les permiten usarlas por lo menos una vez por semana.
- Un operador del parque no puede cobrarle al residente o a la asociación de residentes depósitos de seguridad mayores que lo que cobra normalmente para el uso de las áreas comunes. Sin embargo el operador del parque puede requerir seguro de riesgo, si las reglas del parque permiten el consumo de bebidas alcohólicas en las áreas comunes y si en las funciones privadas o de la asociación se sirven bebidas alcohólicas.

Asociación de Residentes

- El operador del parque no puede alterar o reusarse a renovar el acuerdo de renta que existe, cambiar las reglas del parque, reforzar en alguna manera reglas irrazonables o no uniformes; amenazar, iniciar una acción legal u otra acción civil; o tomar otra acción de represalia basado primeramente en usted expresando las intenciones de quejarse o por haberse quejado a alguna agencia gubernamental acerca de asuntos relacionados con el parque
 - Haciendo una queja de Buena fe al operador del parque;
 - **Presentando o expresando la intención de presentar una demanda o acción administrativas en contra del operador del parque, o**
 - testificando en un proceso judicial o administrativo o ante un organismo publico.
- **Sin embargo esto no limita la defensa existente bajo la ley de residentes en una acción de desalojo.**
- Esta sección no debe de interpretarse como una prohibición a los operadores del parque de:
- Desalojar a un inquilino conforme a lo dispuesto en otras disposiciones de este capitulo; o el ejercicio de otros derechos que el operador del parque tiene bajo la ley aplicable.