Contratos de alquiler con opción de compra de casas móviles

En 2019, la legislatura de Nueva York reconoció oficialmente que las casas prefabricadas brindan una fuente fundamental de viviendas asequibles en Nueva York. La legislatura también reconoció que los propietarios de parques de casas prefabricadas tienen una ventaja injusta sobre las personas que poseen casas prefabricadas en sus parques. Estos propietarios a menudo se ven obligados a aceptar los términos de arrendamiento que ofrece el propietario del parque, incluidos los aumentos irrazonables en el alquiler del lote. Cuando el propietario de una casa prefabricada es desalojado, a menudo pierde la casa y cualquier capital que haya construido en ella. Las vacantes en los parques de casas prefabricadas son muy raras, el costo de mudar una casa prefabricada a menudo es inasequible, y es posible que la mudanza no sea posible debido a problemas estructurales de la casa.

Como resultado de estas preocupaciones, Nueva York adoptó una nueva ley en 2019 para ayudar a proteger la seguridad y el bienestar general de los propietarios e inquilinos de casas prefabricadas. Este artículo proporciona una descripción general de algunos de los cambios contenidos en la nueva ley y se aplica solo a los inquilinos que celebran contratos de alquiler con opción de compra.

¿Qué es un contrato de alquiler con opción de compra?

Un contrato de alquiler con opción de compra es un acuerdo entre usted y el parque de casas prefabricadas en virtud del cual eventualmente se convertirá en el propietario de la casa prefabricada que está alquilando. Realizará pagos al parque por la casa prefabricada. Por lo general, también deberá realizar un pago de alquiler de lote por separado por el espacio en el que se encuentra la casa prefabricada.

¿Qué debe incluirse en un contrato de alquiler con opción de compra?

Según la nueva ley, todo contrato de alquiler con opción de compra debe ser por escrito y establecer claramente todos los términos del acuerdo. El contrato debe incluir una descripción de la casa prefabricada, incluido el fabricante, el número de serie, el año de fabricación y el sitio o número de lote en el que se ubica la casa. El contrato también debe incluir una descripción completa de cualquier pago que deba realizarse, incluido el alquiler inicial del lote, el monto del alquiler de la vivienda, el monto del pago de alquiler con opción de compra, la duración del contrato, la cantidad de pagos, la tasa de porcentaje anual de cualquier cargo financiero y el monto de cualquier cargo adicional.

¿Quién es responsable de reparar una casa prefabricada de alquiler con opción de compra?

Si está alquilando su casa, el inquilino está obligado a hacer las reparaciones a menos que usted sea responsable de los daños. Con un contrato de alquiler con opción de compra, no se convierte en propietario de la vivienda hasta que haya realizado todos los pagos requeridos en el acuerdo. Antes de que haya realizado todos esos pagos, se lo considera inquilino. Cada nuevo contrato de alquiler con opción de compra debe indicar claramente que el inquilino de la casa prefabricada vive en una casa alquilada y que el parque de casas prefabricadas es responsable de todas las reparaciones importantes y el cumplimiento de la garantía de habitabilidad. El parque no requiere que acepte la casa "tal como está".

¿El parque de la casa prefabricada debe ofrecerme un contrato de arrendamiento?

Sí. Cuando firma un contrato de alquiler con opción de compra, el parque debe ofrecerle un contrato de arrendamiento por el lote en el que se encuentra la casa. Si el plazo del contrato de alquiler con opción de compra es más largo que el plazo del contrato de arrendamiento inicial del lote, entonces el parque debe ofrecerle renovaciones del contrato de arrendamiento. Las renovaciones del contrato de arrendamiento deben ser en los mismos términos que los contratos de arrendamiento ofrecidos a otros inquilinos de casas prefabricadas en el parque. Sin embargo, si tiene más de un mes de atraso en sus pagos de alquiler, su contrato de renovación no será efectivo.

Si tiene un contrato de alquiler con opción de compra, el parque también debe proporcionarle una contabilidad detallada que enumere todos los pagos realizados en virtud del contrato de alquiler con opción de compra. El parque debe darle esta contabilidad al menos una vez al año. Si solicita contabilidad al parque, deben dársela dentro de los diez días siguientes de su solicitud.

¿Puede el parque de casas prefabricadas aumentar mi alquiler?

Sí, pero un aumento de alquiler generalmente no puede ser más del tres por ciento sobre su alquiler actual.

En algunos casos, el parque puede aumentar su alquiler en más del tres por ciento. El parque debe poder demostrar que necesita un aumento de más del tres por ciento porque (1) sus gastos operativos aumentaron, (2) sus impuestos sobre la propiedad aumentaron o (3) sus gastos aumentaron debido a mejoras de capital en el parque. Si el parque propone un aumento del alquiler de más del tres por ciento, el propietario de una casa prefabricada tiene derecho a impugnar el aumento.

¿Puede el parque de casas prefabricadas cobrarme cargos por pagos atrasados?

Sí, pero hay límites con respecto a cuánto puede cobrar el parque. No se puede cobrar un cargo por mora en ningún pago que el parque reciba dentro de los diez días posteriores a la fecha de vencimiento. Si el pago se atrasa más de diez días, se puede cobrar un cargo por mora de hasta el tres por ciento del pago atrasado. Los cargos por mora ??no pueden acumularse y no pueden considerarse “alquiler adicional”.

¿Tengo que pagar algo para que me transfieran el título al final del contrato?

No. El contrato de alquiler con opción de compra no debería exigirle que pague nada para transferir el título a su nombre. Además, una vez finalizado el contrato y realizados todos los pagos, no debe haber otros intereses, embargos o gravámenes que le impidan tener la propiedad de la vivienda.

¿Qué sucede si el parque de casas prefabricadas rescinde mi arrendamiento durante mi contrato de alquiler con opción de compra?

En el pasado, los propietarios de casas prefabricadas a menudo perdían su hogar cuando el parque rescindía su arrendamiento. El inquilino de alquiler con opción de compra no podía afrontar el gasto de la mudanza de su casa, o no podía encontrar un lugar donde mudarla, o era dueño de una casa que no podía mudarse debido a problemas estructurales. La nueva ley busca proteger el patrimonio que estos inquilinos de alquiler con opción de compra han acumulado durante el contrato de alquiler con opción de compra.

Ahora, si se rescinde su arrendamiento, el parque debe reembolsarle todos los pagos de alquiler con opción de compra que realizó durante la vigencia del contrato. Si el parque no reembolsa los pagos y presenta un desalojo, el tribunal puede otorgar daños y perjuicios al inquilino por el monto de los pagos de alquiler con opción de

compra que no se han reembolsado.

Si el parque desaloja injustamente a un inquilino de alquiler con opción de compra o viola ciertas normas que protegen a los inquilinos de alquiler con opción de compra, un tribunal puede otorgar el triple de los daños económicos sufridos por el inquilino, lo que puede incluir todos los pagos de alquiler con opción de compra. El tribunal también puede otorgar los honorarios del abogado del inquilino, los costos del litigio y otras reparaciones.

© Legal Assistance of Western New York, Inc. ®

Este artículo brinda información general sobre este tema. Las leyes que afectan este tema pueden haber cambiado desde la elaboración de este artículo. Para solicitar consejo legal específico con respecto a un problema que tenga, pida el consejo de un abogado. Recibir esta información no lo hace cliente de nuestra oficina.

Última revisión: 22 de noviembre de 2021

Last updated on January 21, 2022.

Topics

Artículos en Español

Print

Table of Contents

NEWS

News & publications

More News

March 12, 2026

Managing Your Utility Costs

Para ver este artículo en español por favor visite aquí.If you’re struggling to…

Read More about Managing Your Utility Costs

January 29, 2026

January 2026 Poverty Awareness Month

The end of January marks the end of Poverty Awareness Month. To recognize this…

Read More about January 2026 Poverty Awareness Month

October 31, 2025

SNAP Benefit Update as of October 31, 2025

SNAP benefits for November 2025 may be delayed.The New York State Office of…

Read More about SNAP Benefit Update as of October 31, 2025

Our Partners

We proudly receive support from the following (to read a full list of our supporters, visit the "Who We Are" tab above):

AmeriCorps
Legal
United

PDF downloaded from https://www.lawny.org/node/477/contratos-de-alquiler-con-opci%C3%B3n-de-compra-de-casas-m%C3%B3viles