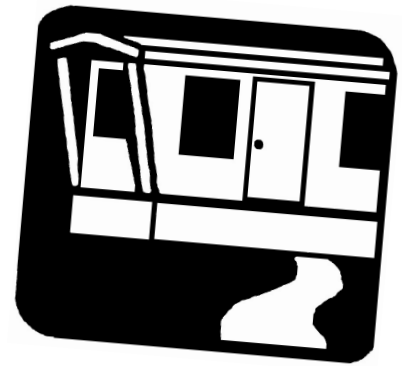


Lo que debe saber sobre las casas móviles



Este folleto cubre los datos generales sobre las leyes de las casas móviles. Les explica sus derechos y sus responsabilidades.

1. Si está comprando una casa móvil – **vea la pagina 2.**
2. Si es dueño de su casa móvil y lo pone en su propio terreno – **vea la pagina 5.**
3. Si es dueño de su casa móvil y lo pone en terreno de otra persona – **vea la pagina 5.**
4. Si alquila una casa móvil – **vea la pagina 8.**

1. ¿Está comprando una casa móvil?

Compre una casa móvil de un comerciante que es bien conocido en su ciudad. Antes de comprar, usted puede investigar sobre el comerciante llamando al Better Business Bureau (Departamento de mejores negocios).

Cuando compre su casa móvil, usted va a firmar un contrato con el vendedor. Asegurase de entender lo que dice el contrato. Averigüe que sucedería si falla un pago. **Antes de firmar el contrato, deje que un abogado lea el contrato.**

¿Consiguió un préstamo para comprar la casa móvil? Entonces también tendrá que firmar un contrato de préstamo. Puede ser que le den un tiempo de cortesía para pagar los pagos retrasados. Usted va a recibir un “título,” como un título de carro. La compañía de préstamo tendrá el privilegio o el derecho a este título.

El contrato de préstamo debe explicar las reglas sobre el acto del retomo de la casa móvil. El **acto de retomar** es cuando retoman posesión de su casa móvil porque usted falla de hacer sus pagos.

Las leyes son iguales como las del retomo de un carro.

Su casa móvil puede ser retomada si usted falla de hacer sus pagos. Puede ser retomada si usted falla de comprar una póliza de seguro como es indicado en el contrato. El contrato debe decir que es lo que va a hacer el prestamista si esto llega a pasar. A veces el prestamista puede retomar la casa móvil. A veces el prestamista compra la póliza de seguro y añade el costo a sus pagos.

¿Qué puedo hacer si tengo un problema con la casa móvil que compré?

Primero, **inspeccione su garantía.** Tome acción antes de que se venza la garantía. ¡No deje que se venza el tiempo! Contacta la compañía que le vendió la casa móvil. Envíele una lista por escrito de los problemas. También envíele la lista al fabricante y al instalador. Mantenga copias de todas las cartas. Tome fotografías de los problemas. Llame después de haber mandado la carta. Pregunte cuando se harán los arreglos. ¿Qué si no hacen los arreglos? ¿Qué si los dejan esperando por los arreglos? Entonces pongase en contacto con:



Codes and Standards
Division of Fire Prevention
3rd Floor, 500 James
Robertson Pkwy
Nashville, TN 37243-1160
(615) 741-4737
Fax (615) 741-1583

Esta es la oficina estatal que supervisa el programa de las casas móviles en Tennessee.

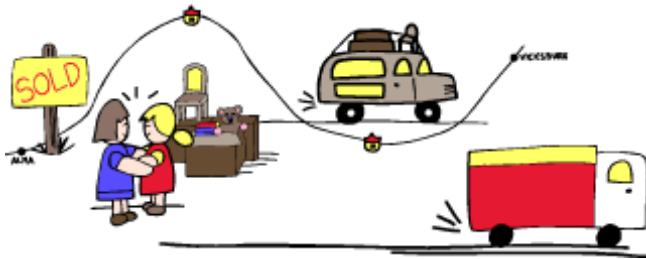
¿Qué pasa si quiero comprar una casa móvil usada en un parque para casas móviles?

Asegurase de entender el contrato. Puede ser que usted esté pagado pagos por la casa móvil y también esté pagando renta para el uso del terreno.

Inspeccione la casa móvil cuidadosamente. Haga una lista de los techos que gotean y otros daños. Antes que pague dinero, consiga un acuerdo por escrito sobre los arreglos que hará el vendedor. Guarde todos los recibos.

¡Tenga cuidado!

¿Qué pasa si lo desahucian (echan) del parque para las casas móviles y tiene que mover la casa móvil? Algunas casas móviles son viejas y difíciles de mover sin causarles daños. Hay dueños de parques que venden las casas móviles una y otra vez. Esto sucede porque las personas abandonan las casas móviles cuando no les alcanza para moverlas.



Moviendo A Una Casa Móvil

Usted debe de conseguir permiso antes de mover a una casa móvil en las carreteras públicas. Un permiso sirve por 6 días. Usted consigue el permiso del Departamento de Transportación de Tennessee. ¿Cuánto cuesta el permiso? Depende del tamaño de la casa móvil. **Si usted mueve a una casa móvil sin permiso, usted puede recibir una multa de \$250 o más.**

Una compañía que mueve a las casas móviles sabe cuando puede usted mover su casa móvil. Muchas veces, usted sólo puede mover su casa móvil durante el día, de lunes a sábado. Dependiendo del tamaño, puede haber otros tiempos cuando usted no puede mover su casa móvil.

La compañía que mueve a su casa móvil debe seguir leyes sobre cuales carreteras pueden usar. Deben asegurarse que la casa móvil tiene frenos buenos. Puede ser que necesiten usar un carro escolta.



¿Qué es lo que debo hacer antes de mover a mi casa móvil a mi propio terreno?

Aunque usted sea dueño del terreno, **es posible que no pueda poner su casa móvil sobre ese terreno.** Asegurase que el arreglo es legal **antes** de mover su casa móvil.

Usted puede poner una casa móvil sobre un terreno si es que está en estas zonas:

- Zona Residencial A
- Zona de Finca
- Zona Residencial General
- Zona Agrícola

Usted **no** puede poner una casa móvil sobre una zona de terreno que es una "Zona de Planificación Residencial."



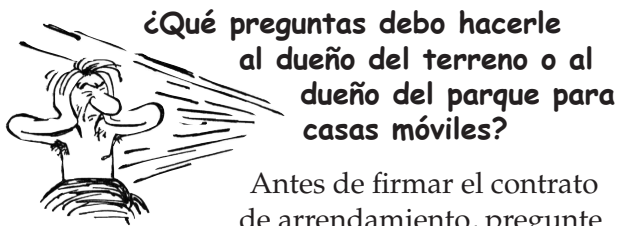
¿Necesita averiguar si usted puede poner su casa móvil sobre su tierra o terreno? Llame a la corte del condado. Pregunte cual oficina se encarga de las leyes de las Zonas.

2. ¿Qué es lo que debo hacer antes de mover mi casa móvil al terreno de otra persona?

Inspeccione la propiedad. Es mejor que inspeccione la propiedad junto al dueño del terreno. Escriba todos los problemas que encuentre, como tuberías quebradas o problemas de drenaje. Pida que el dueño del terreno firme la lista, aceptando que los problemas sí existen. Tome fotografías y guárdelas con la lista.

Si el dueño de la propiedad acepta a hacer los arreglos, usted debe de conseguirlo por escrito. Ponga una fecha fija para hacer los arreglos antes que usted se mude a la propiedad.





¿Qué preguntas debo hacerle al dueño del terreno o al dueño del parque para casas móviles?

Antes de firmar el contrato de arrendamiento, pregunte sobre cualquiera otra cosa que pueda afectar el área de su vivienda. ¿Se inunda el terreno? ¿Hay ruido de vía de ferrocarril cercano, aeropuertos o de tráfico?

Pregunte si hay pagos escondidos como pagos de instalación, pagos por limpieza o depósitos. Pregunte que es lo que necesita para que le devuelvan su depósito cuando se mude.

¿Tiene usted un contrato de arrendamiento por escrito? Si no, usted tendrá que mudarse rápidamente si el dueño de la propiedad trata de desahuciarlo (echarlo). El mover una casa móvil puede costar mucho dinero. Puede tomar mucho tiempo para mover su casa móvil. Puede ser que tenga que esperar para mover su casa móvil si hay mal tiempo u otros problemas.

¿Qué pasa si el dueño del terreno lo desahucia (echa) y consigue una "orden judicial"? Entonces el dueño puede remolcar su casa móvil y ponerlo en un lugar de almacenamiento. Puede ser que usted tendrá que pagar costos de almacenamiento y costos de la movida. Estos costos aumentan rápidamente.

Importante: ¿Tiene usted un contrato de arrendamiento por escrito? Si no, el dueño de la propiedad puede desahuciarlo (echarlo) después de darle un tiempo para que se mude. ¿Paga usted la renta de mes a mes? Entonces el dueño de la propiedad sólo tiene que darle 30 días de notificación por escrito para que se mude.



¿Tendré que pagar un depósito?

Puede ser que el dueño de la propiedad quiera un depósito de seguridad. Si usted paga un depósito, pida un recibo con las palabras, "depósito de seguridad" escrito encima del recibo. Pregúntele al dueño de la propiedad si le regresa su depósito cuando usted se mude. Pregúntele que es lo que evitaría que le devuelva su depósito.

Los reglamentos sobre el depósito de seguridad son diferentes en algunos condados. La mayoría de las veces el dueño de la propiedad le da una lista por escrita. La lista indica los daños y los costos de reparación. El dueño de la propiedad debe de hacer esto antes que pueda quedarse con su depósito de seguridad.

¿Tiene pregunta acerca del depósito de seguridad en su condado? Pida el folleto de la Sociedad de Ayuda Legal sobre los Derechos del Alquilador.

¿Qué tipos de reglamentos puede imponer el dueño de la propiedad?

El dueño puede imponer reglas para el parque de casas móviles y puede poner a estas reglas en el contrato de arrendamiento. Para protegerse contra los reglamentos injustos, lea su contrato cuidadosamente.



¿Hay algunos de los reglamentos del dueño que son injustos? **Por ejemplo:** El dueño dice que su invitado solamente se puede quedar con usted por una noche. Cuando su familia viene a visitarlo, ellos en general se pueden quedar por 4 o 5 noches.

¿Quiere usted que se quiten los reglamentos injustos, como este, de su contrato? Dígaselo al dueño **antes** de firmar el contrato. Es muy difícil de hacer cambios después de haber firmado el contrato.

¿No comprende algo en su contrato? **Pregúntele a un abogado u otra persona que no sea el dueño del terreno que se lo explique.** Haga esto **antes** de firmar el contrato.

La ley dice que el terreno se mejora si se pone una casa móvil sobre el terreno. Esto quiere decir que los impuestos de la propiedad van a subir porque el terreno ahora tiene más valor. La ley dice que **usted tiene que pagar los impuestos adicionales.** El dueño del terreno puede recaudar esos impuestos de usted. El puede recaudar los impuestos una vez al año o añadirlo a sus pagos de renta mensuales.

¿Qué pasa si usted no paga los impuestos?

La ley le da el privilegio o el derecho contra su casa móvil al dueño del terreno. Esto significa que el dueño del terreno puede vender a su casa móvil para pagar los impuestos debidos.

3. ¿Qué preguntas debo preguntar antes de rentar una casa móvil?



Rentar una casa móvil es como rentar una casa. Un contrato puede ser por escrito o puede ser un acuerdo oral. Pregunte que tipo de contrato tendría usted.

¿Tiene un acuerdo oral? Entonces el dueño debe darle cierta cantidad de tiempo para mudarse. Si usted no se muda, entonces el puede ir a la corte para desahuciarlo.

¿Tiene un acuerdo por escrito? Entonces asegúrese que todos los espacios en blanco estén llenados antes que usted lo firme. No firme ningún papel con cual usted no este de acuerdo. Lea todos los papeles cuidadosamente. Asegúrese que usted esté de acuerdo con lo que dice antes de firmarlo. Consiga una copia y guárdelo en un lugar seguro.

¿Qué es lo que dice el contrato acerca del tiempo que le debe dar el dueño para mudarse? Algunos contratos por escrito le quita ese derecho cuando usted se retrasa en pagar la renta. Esto quiere decir que el dueño puede ir directamente a la corte. Esto no le daría mucho tiempo para mudarse. Asegúrese de entender si su contrato dice esto.



Rutinariamente el contrato por escrito dice en que condición está la casa móvil. Inspeccione la casa móvil cuidadosamente antes de firmar el contrato. Asegúrese que lo que dice en el contrato con respecto a la casa móvil es la verdad.

Si la casa móvil tiene problemas **antes** que usted se mude a vivir allí, tome fotografías. Esto probará que los problemas existían antes que

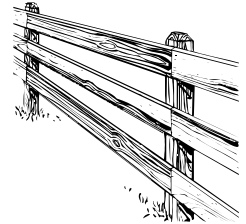


usted se mudó a la casa móvil. El dueño no podrá hacer que usted pague por esos problemas. Lleve a otra persona para que vea estos problemas también. Puede ser que usted necesite un testigo si tiene que ir a la corte. Consiga a una persona que no sea su familiar y que es conocido como una persona que dice la verdad.

Pregunte si hay cargos adicionales por pagar su renta tarde. Pregunte si se permite tener animales domésticos y si tiene que pagar para que el animal pueda vivir en la casa móvil.

¿Y qué de la línea que divide la propiedad de otras propiedades?

Averigüe el exacto lugar de donde empieza su jardín y donde termina. Averigüe del condado y del dueño que se permite tener en su jardín.



Haga preguntas sobre los carros, los niños, la piscina, la instalación fija de jardín (como los muebles del jardín o estatuas). Averigüe que es lo que debe hacer para mantener la propiedad y el terreno.

Pregunte si el dueño de la propiedad se le permite estar en la propiedad sin conseguir su permiso primero. Un contrato por escrito normalmente indica las cosas que se permiten. Si usted tiene un contrato oral, asegúrese de hablar sobre esto.

¿Qué pasa si el dueño y yo no estamos de acuerdo sobre cosas que no están en el contrato?

Es difícil de pensar en todo antes de aceptar o firmar un contrato. ¿Dice el contrato que es lo que va a ocurrir si no están de acuerdo? Si no dice nada, pregunte que es lo que ocurre si usted y el dueño no están de acuerdo en algo.

Guarde todo los recibos. ¿Qué pasa si el dueño dice que usted ha causado daños u otros problemas? Puede que sea la palabra de él contra la suya. Asegúrese de tener buenos testigos en caso de que tenga ir a la corte.

¿Puede el dueño hacer que yo pague por daños hechos a la propiedad?

Sí, el dueño puede pedirle que pague un depósito de seguridad o un depósito por daños. El puede usar el depósito para pagar por cualquier daño que haga usted o sus invitados.

¿Pidió el dueño un depósito de seguridad o un depósito por daños? Usted todavía es responsable por



los daños hechos por usted o sus invitados. El dueño puede pedir que usted pague una cantidad razonable por los arreglos. El dueño **no puede** hacer que usted pague por daños que fueron hechos antes que usted se haya mudado a la casa móvil. ¿Ocurrió el daño porque el dueño no hizo lo que debía haber hecho? El dueño **no puede** hacer que usted pague por ese daño.



¿Qué pasa si el dueño no me regresa mi depósito de seguridad ni me dice que son los cargos por los daños? ¿Qué pasa si el dueño una cobra injustamente por los daños?

Usted puede presentar una demanda contra el dueño en la corte.

¿Qué pasa si el dueño trata de quedarse con mis pertenencias?

¿Qué pasa si el dueño cree que usted no ha pagado toda su deuda? Entonces el dueño tal vez pueda quedarse con sus pertenencias **si**:

- Su acuerdo por escrito o un acuerdo hablado dice que lo puede hacer, o
- Usted ofreció los bienes en garantía. **Ofrecer los bienes en garantía** quiere decir que usted está de acuerdo con que el dueño tome posesión de ciertas cosas si usted no pagó.

¿Qué pasa si usted no se encuentra en estas situaciones? Entonces usted puede hacer un reporte de robo aunque usted ha sido desahuciado. Usted puede ir a la Corte de Sesiones General (General Sessions Court) para presentar una demanda para



recobrar sus pertenencias. Llame a La Sociedad de Ayuda Legal para pedir el folleto sobre como representarse en la Corte de Sesiones General.

¿Puede el dueño desahuciarme si yo molesto a mis vecinos?

Sí. El dueño debe mantener el lugar tranquilo para usted y sus vecinos. ¿Qué pasa si yo o mis invitados molestamos a mis vecinos? Entonces sus vecinos pueden quejarse con usted, el dueño o también la policía. Es muy importante de ser un buen vecino.

La mejor manera de evitar los problemas es de pagar su renta a tiempo. También sea un buen vecino y asegúrese que su familia y sus invitados se porten debidamente. Arregle los problemas pequeños antes que se conviertan en problemas grandes.

Informe al dueño sobre cualquier problema o actos ilegales que usted vea en la propiedad.

Aprenda sobre sus derechos y responsabilidades bajo la ley. Obtenga el folleto sobre los derechos del inquilino en su condado.

Esta información no sustituye consejo de un abogado. Cada caso es diferente y requiere consejo legal particular. 1/06

Legal Aid Society (La Sociedad de Ayuda Legal)

Of Middle Tennessee And The Cumberland

1-800-238-1443

Es una llamada gratuita.

www.las.org

**Tennessee Legal Aid/
Legal Services Offices**

Legal Aid Society

of Middle Tennessee and the Cumberland

1-800-238-1443

**Offices in Clarksville, Columbia, Cookeville,
Gallatin, Murfreesboro, Nashville, Oak Ridge,
and Tullahoma**

**West Tennessee Legal Services Jack-
son Office 1-800-372-8346**

Dyersburg Office (731) 285-8181

Huntingdon Office (731) 986-8975

Selmer Office (731) 645-7961

Memphis Area Legal Services

Memphis Office 1-888-207-6386

Covington Office (901) 476-1808

Legal Aid of East Tennessee

Knoxville Office (865) 637-0484

Johnson City Office 1-800-321-5561

Kingsport Office 1-800-821-1309

Chattanooga Office 1-800-572-7457

Cleveland Office 1-800-445-3219