



GUIA PARA INQUILINOS DE CASAS MOVILES EN ARIZONA

IMPORTANTE: Esta guía es para inquilinos que **son dueños** de la casa móvil, pero **rentan** el terreno en donde está ubicada la casa móvil.

Esta guía NO es para inquilinos que **rentan** tanto el terreno como la casa móvil.



STEP UP TO JUSTICE Centro de Servicios Legales Gratuitos

Marzo 2023

USO Y LIMITES DE RESPONSABILIDAD

Estas formas no deben ser utilizadas para ejercer la practica legal no autorizada. Los casos judiciales pueden ser muy complicados, e incluso si se está representando a usted mismo, debe consultar a un abogado para obtener asesoramiento legal sobre cómo se aplica la ley en su caso y que es lo mejor en su situación particular. Esto puede ahorrarle tiempo, dinero, idas al juzgado y evitar errores graves.

INDICE

I.	INTRODUCCION	1
II.	ANTES DE RENTAR	1
	A. ASEGURESE QUE SU CASA MOVIL ES CLASIFICADA COMO “CASA MOVIL” BAJO LA LEY	1
	B. ASEGURESE QUE SU RENTA SE AJUSTE A SU PRESUPUESTO.....	2
	C. PREGUNTE CUALES SERVICIOS PUBLICOS SE INCLUYEN EN EL ESPACIO Y SI SUS COSTOS SE INCLUYEN EN LA RENTA	2
	D. PREGUNTE SI DEBE PAGAR UN DEPOSITO DE SEGURIDAD	2
	E. FAMILIARICESE CON LOS REGLAMENTOS DEL PARQUE DE CASAS MOVILES .	3
	F. ASEGURESE DE ENTENDER EL CONTRATO DE RENTA ANTES DE FIRMARLO .	3
	G. EXAMINE LAS DIRECTIVAS DEL PARQUE	4
III.	DERECHOS E INDEMNIZACIONES DEL INQUILINO	4
	A. TIENE DERECHO A ELEGIR DONDE QUIERE VIVIR Y CON CUAL COMPAÑÍA DE CASAS MOVILES QUIERE HACER NEGOCIOS	4
	B. TIENE DERECHO A UN DEPOSITO DE SEGURIDAD JUSTO	5
	C. TIENE DERECHO A UN ESPACIO EN BUEN ESTADO	5
	D. QUE PUEDE HACER SI EL PROPIETARIO NO MANTIENE EL LOCAL EN BUEN ESTADO	6
	E. TIENE DERECHO A SER INFORMADO SOBRE CAMBIOS A LOS REGLAMENTOS DEL PARQUE DE CASAS MOVILES	6
	F. TIENE DERECHO A EXPRESARSE Y ORGANIZARSE SIN TEMOR A REPRESALIAS	6
	G. TIENE DERECHO A UNA NOTIFICACION ADECUADA DE CUALQUIER AUMENTO DE RENTA O DISMINUCION DE SERVICIOS	7
	H. TIENE DERECHO A LIMITAR EL ACCESO A SU CASA MOVIL	7
	I. TIENE DERECHO A UNA NOTIFICACION DE DESALOJO ADECUADA	7
	J. TIENE DERECHO A UN ADMINISTRADOR BIEN INFORMADO SOBRE LAS DIRECTIVAS DEL PARQUE DE CASAS MOVILES	7
	K. TIENE DERECHO A VENDER SU CASA MOVIL	8
	L. TIENE DERECHO A SER INFORMADO ADECUADA Y OPORTUNAMENTE SOBRE CAMBIOS DE USO DE LA TOTALIDAD O PARTE DEL PARQUE DE CASAS MOVILES	8
IV.	OBLIGACIONES DEL INQUILINO	9
	A. DEBE MANTENER EL ESPACIO EN BUENAS CONDICIONES	9
	B. DEBE CUMPLIR CON LAS LEYES Y REGLAMENTOS RAZONABLES	9
	C. DEBE DAR NOTIFICACION ADECUADA ANTES DE MUDARSE	10
	D. DEBE RECIBIR AUTORIZACION ANTES DE RETIRAR SU CASA MOVIL DEL ESPACIO	11
	E. DEBE PAGAR LA RENTA	11
V.	ACUDIR A JUICIO	12
	A. LA AUDIENCIA	12
	B. SI PIERDE EN LA CORTE	13

C. REMOCION MEDIANTE EL ALGUACIL13

VI. APELACION DE UNA DECISION EN CONTRA SUYA13

I. INTRODUCCION

Como inquilino en un parque de casas móviles, usted tiene derechos y obligaciones importantes bajo la “Ley de Inquilinos y Propietarios de Parques de Casas Móviles.” Si usted conoce sus derechos, puede usarlos para evitar conflictos con el dueño. Este manual no es un sustituto para el asesoramiento legal de un abogado, pero ofrece algunos métodos para resolver problemas comunes de los inquilinos de parques de casas móviles de Arizona.

La Ley de Inquilinos y Propietarios de Parques de Casas Móviles, (o Mobile Home Act, MHA por sus siglas en inglés) “regula y determina los derechos, obligaciones, y remedios bajo el contrato” de un espacio en un parque de casas móviles en Arizona. A.R.S. §33-1409.22. Puede obtener una copia en inglés del MHA en este sitio red:

https://housing.az.gov/sites/default/files/AZ-Mobile-Home-Parks-Residential-Landlord-Tenant-Act_Aug2019.pdf

En el MHA, “inquilino” se refiere a una persona que firma un contrato de renta o tiene otro acuerdo con el dueño para ocupar el espacio de casa móvil. A.R.S. §33-1409.29. En el Acto, “instalaciones,” se refiere al parque móvil y las instalaciones y servicios, incluyendo los muebles y servicios públicos, si es aplicable, y terrenos, zonas, e instalaciones existentes destinadas al uso de los inquilinos en general, o cuyo uso es prometido al inquilino. A.R.S. §33-1409.22.

En situaciones donde un inquilino renta tanto la casa móvil y el terreno de la misma compañía o persona, la Ley Residencial de Arizona para Inquilinos y Propietarios es también aplicable con respecto a rentar la casa móvil. Step Up to Justice le puede proporcionar la guía para inquilinos y propietarios.

Esta guía solo es aplicable al rentado de un espacio en un parque de casas móviles y se refiere exclusivamente a la Ley de Arizona de Inquilinos y Propietarios de Parques de Casas Móviles.

II. ANTES DE RENTAR

Antes de rentar en un parque de las casas móviles, hay ciertas cosas que puede hacer para proteger sus derechos y evitar problemas:

A. ASEGURE QUE SU CASA MOVIL ES CLASIFICADA COMO “CASA MOVIL” BAJO LA LEY.

La Ley de Arizona de Inquilinos y Propietarios de Parques de Casas Móviles define “casa móvil” como:

1. Una estructura residencial construida antes del 15 de junio de 1976, que es transportable en una o más secciones, que tiene ocho pies o más de ancho, más de treinta pies del largo, incluyendo el enganche, construido en un bastidor integral, diseñado como vivienda cuando está conectado a servicios públicos requeridos y no fue vendido originalmente como remolque o vehículo recreacional y el cual incluye sistemas de plomería, calefacción, aire acondicionado, y sistemas eléctricos en la estructura; o

2. Una casa manufacturada construida después del 15 de junio de 1976, que lleve originalmente un distintivo de aprobación expedido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. A.R.S. §33-1409(a).

El Acto también especifica que los siguientes NO son considerados “casas móviles” con respecto a la ley de Arizona:

1. Un vehículo recreacional, como una autocaravana o casa rodante, remolque de acampar, una camioneta, un remolque de quinta rueda, o cualquier otro tipo de vehículo recreacional.
2. Una estructura conocida como remolque modelo, construida sobre un chasis único, montado sobre ruedas y diseñado para ser conectado a los servicios necesarios para el funcionamiento de las instalaciones y electrodomésticos instalados, con una superficie interior bruta de no menos de 320 pies cuadrados y no más de 400 pies cuadrados una vez preparado para ser ocupado. A.R.S. §33-1409.14(b).

Finalmente, es importante notar que para clasificar como un “parque de casas móviles,” bajo la ley de Arizona, el terreno donde se ubica el parque debe incluir cuatro o más espacios para casas móviles. A.R.S. § 33-1409.15.

B. ASEGURESE QUE SU RENTA SE AJUSTE A SU PRESUPUESTO

Según el Acto, la renta debe ser pagada en la fecha y lugar decidido por usted y el propietario o agente del propietario bajo el contrato de renta. A menos que el contrato diga algo diferente, la renta debe ser dividida uniformemente día con día. A.R.S. §33-1413(E).

Cuando el contrato de renta termina, el contrato se considerará de mes a mes si usted decide continuar rentando, a menos de que el dueño o su agente le pida firmar un nuevo contrato. A.R.S. §33-1413(H).

Si usted decide mudarse del parque antes del final contrato, la mayoría de las veces debera continuar pagando renta hasta que el dueño encuentre a otro inquilino o hasta que el contrato termine, lo ocurra primero.

C. PREGUNTE CUALES SERVICIOS PUBLICOS SE INCLUYEN EN EL ESPACIO Y SI SUS COSTOS SE INCLUYEN EN LA RENTA

El dueño puede cobrar la extracción de desechos y aguas negras aparte de la renta. Los cargos por estos servicios no pueden exceder la cantidad prevalente para una vivienda residencial única. A.R.S. §33-1413.01(D).

De acuerdo a la ley, el dueño o su agente autorizado para entrar en un contrato de alquiler, debe colocar una copia de las tarifas actuales en un lugar visible, a menos que las compañías de servicios públicos le cobren a usted directamente por los servicios.

D. PREGUNTE SI DEBE PAGAR UN DEPOSITO DE SEGURIDAD

Cualquier dinero reembolsable o propiedad que asegure el pago o cumplimiento de los términos del contrato se considera un depósito de seguridad.

E. FAMILIARICÉSE CON LOS REGLAMENTOS DEL PARQUE DE CASAS MÓVILES

Es posible que el contrato de renta requiera que usted haga arreglos y mejoras a su casa móvil, aun si la casa que está usted comprando ya está en el parque. Los reglamentos deben indicar claramente las mejoras necesarias. El dueño no puede exigir mejoras que excedan los requisitos incluidos en los reglamentos del parque de casas móviles. A.R.S. §33-1452(J).

Si usted es un nuevo inquilino que ha comprado una casa que ya está en el parque, debe respetar todos los reglamentos y directivas vigentes, incluyendo los que refieren al tamaño, la condición y aspecto de la casa móvil, y los materiales exteriores con que la casa móvil ha sido construida. Sin embargo, el dueño no puede exigirle que reemplace la cobertura o el friso alrededor de la casa móvil comprada a menos que los replazos mejoren la apariencia de la vivienda significativamente. A.R.S. §33-1452(C).

Su acuerdo de renta puede además incluir condiciones sobre la extracción de la casa móvil del parque y la restauración del espacio. A.R.S. §33-1413(L).

F. ASEGURESE DE ENTENDER EL CONTRATO DE RENTA ANTES DE FIRMARLO

Antes de firmar un acuerdo de renta, el propietario o su agente autorizado deberá proporcionarle una copia del resumen de la Ley de Arizona de Propietarios e Inquilinos Residentes de Parques de Casas Móviles. A.R.S. §33-1432(G)&(H). Al iniciar el periodo de renta, el contrato de renta debe ser firmado por el dueño o su agente designado y usted, el inquilino. A.R.S. §33-1413(A). Lea cuidadosamente el acuerdo de renta con cuidado y asegúrese que cada espacio en blanco sea llenado y verifique que incluye la siguiente información:

1. El nombre y dirección de la persona autorizada para manejar el sitio
2. El nombre y dirección del dueño del sitio
3. Si es aplicable, el nombre y dirección de una persona autorizada para tomar decisiones y actuar a nombre del propietario con el propósito de notificación y acción de demanda.
4. El periodo cubierto por el contrato de renta
5. La ubicación del espacio que esta rentado
6. La suma total de la renta
7. Provisión de servicios públicos
8. La suma total del depósito de garantía si es requerido
9. Las condiciones del contrato si se requieren mejoras a la casa móvil perteneciente al inquilino
10. Las condiciones sobre la extracción eventual de una casa móvil del parque y la restauración del espacio
11. Reglamentos del parque para arrendatarios. A.R.S. §33-1413.

Si usted es un futuro inquilino en un contrato de renta inicial, el propietario también debe proporcionarle una declaración por escrito que muestre los aumentos del alquiler durante los tres años inmediatamente anteriores a la fecha del contrato de renta inicial. Esta información se refiere únicamente al alquiler del espacio básico y no se aplica a otros gastos como recargos por atraso, huéspedes, y servicios públicos. A.R.S. §33-1413(A)(4).

De acuerdo con la ley, la renta debe ser pagada en la fecha y lugar acordados en el contrato de renta. A menos que exista otro acuerdo en el contrato, la renta debe ser prorrateada uniformemente de un día para otro.

El dueño debe publicar en la oficina de alquiler el aumento promedio de la renta, o el porcentaje promedio de aumento del alquiler durante tres años. A.R.S. §33-1432(A)4.

Al caducar un contrato por un término específico o la renovación por escrito del contrato de renta, el arrendamiento será mes a mes a menos que el propietario, su agente, o el inquilino soliciten por escrito un nuevo contrato.

Si se muda antes de que el contrato de renta termine, por lo general deberá pagar la renta mensual hasta que el propietario rente de nuevo el espacio, o se termine el contrato, lo que ocurra primero.

G. EXAMINE LAS DIRECTIVAS DEL PARQUE

El dueño debe adjuntar al contrato las directivas del parque. § 33-1436, 33-1452(C). Las directivas deben incluir lo siguiente:

1. La clasificación del parque de casas móviles como una comunidad familiar o una comunidad para adultos
2. El periodo de tiempo antes de que se prevea un cambio de uso
3. Cualquier método de determinar cargos de renta
4. El tamaño y otras especificaciones de casas móviles permitido en el parque, incluyendo si debe ser instalado al nivel del terreno o arriba del nivel
5. Las mejoras a una casa móvil requeridas como condición del contrato de renta; y
6. Una declaración indique que el seguro habitacional es responsabilidad del inquilino.

El dueño está obligado a notificar todos los inquilinos cuando menos sesenta días antes de la fecha de expiración de las directivas y está obligado a notificar a los inquilinos de las nuevas directivas. A.R.S. §33-1436(C).

ASEGURESE DE RECIBIR Y GUARDAR UNA COPIA DE SU CONTRATO, LAS DIRECTIVAS, LOS REGLAMENTOS Y CUALQUIER OTRO DOCUMENTO QUE RECIBA.

III. DERECHOS E INDEMNIZACIONES DEL INQUILINO

A. TIENE DERECHO A ELIGIR DONDE QUIERE VIVIR Y CON CUAL COMPAÑÍA DE CASAS MOVILES QUIERE HACER NEGOCIOS

Un dueño infringe tanto la ley estatal como la federal si se niega a rentarle por causa de raza, color, discapacidad, origen nacional, sexo, religión, o porque tiene niños. §41-1491. Si cree que ha sido discriminando por alguna de estas razones, comuníquese con la Oficina del Fiscal General en la División de los Derechos Civiles en Tucson al 520 624 6500, o en línea en: <https://www.azag.gov/civil-rights> o con el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano al (1-800-669-9777), o en línea en <https://www.hud.gov/directory/800/parainformacion>

El propietario no puede imponer ninguna condición que restrinja su elección de proveedores de combustible, muebles, bienes, o servicios en conexión con su contrato de renta a menos que esa condición sea necesaria para proteger la salud, seguridad, valor estético, o el bienestar de los residentes del parque de casas móviles. A.R.S. §33-1434(B).

B. TIENE DERECHO A UN DEPOSITO DE SEGURIDAD JUSTO

El dueño no puede requerir que pague depósitos, ya sea para seguridad, mascotas, limpieza, o cualquier otro, que equivalgan a más de dos meses de alquiler. A.R.S. §33-1431. Esto no incluye gastos razonables de limpieza. La cantidad de cualquier depósito de seguridad no debe cambiar después de firmar el contrato. A.R.S. §33-1431(G).

El dueño está obligado a regresar su depósito, menos renta adeudada o daños y perjuicios que limiten el uso del espacio de alquiler, dentro de los catorce días a partir del vencimiento del contrato. Para aplicar el depósito a la renta adeudada, o a daños y perjuicios, los costos de alquiler y daños deben ser desglosados por el dueño en una notificación escrita y entregada a usted con la cantidad adeudada dentro de los catorce días del vencimiento del contrato. A.R.S. §33-1431

Si el dueño no regresa el depósito o manda una declaración escrita y detallada de los cargos razonables contra el depósito durante este periodo de tiempo, puede demandar al dueño en el tribunal de reclamos menores o el tribunal de justicia por el dinero que se le debe, más una indemnización igual al doble del importe del depósito injustamente retenido.

Si el propietario no hace una inspección del sitio con usted al final del alquiler, tome fotos de espacio después de mudarse y limpiarlo. Si están fechadas, las fotos pueden servirle de comprobante del estado en que dejó el espacio.

C. TIENE DERECHO A UN ESPACIO EN BUEN ESTADO

La ley de Arizona requiere que el dueño:

1. Cumpla con todos los requisitos de los códigos de salud y seguridad impuestos por la ciudad, el condado, y el estado.
2. Repare y haga todo lo que sea necesario para acondicionar y mantener el parque en condiciones dignas y habitables.
3. Mantenga todas las áreas comunes en condiciones limpias y seguras.
4. Mantenga la alberca, ducha, instalaciones eléctricas, de plomería y facilidades sanitarias, incluyendo la sala comunitaria, y lugares de reuniones o instalaciones suministradas o requeridas de ser suministradas o mantenidas por el dueño.
5. Proveer el retiro o extracción de basura, desperdicios, y otros desechos relacionados con la ocupación del espacio de la casa móvil.
6. Proporcionar tomas para los servicios de electricidad, agua y alcantarillado. El propietario también deberá proporcionar a un posible inquilino información sobre el tipo, tamaño y potencia de todas las conexiones eléctricas, de agua y alcantarillado, y
7. Proporcionarle a usted y a todos los inquilinos un aviso de una posible interrupción de un servicio público en un plazo razonable, salvo en caso de emergencia. El aviso de interrupción

al servicio público puede ser hecho mediante la publicación de un anuncio del periodo de interrupción en un lugar visible dentro del parque de casas móviles o individualmente a cada arrendatario. A.R.S. §33-1431(A).

D. QUE PUEDE HACER SI EL PROPIETARIO NO MANTIENE EL LOCAL EN BUEN ESTADO

Si surgen problemas en los cuales el propietario no mantiene las instalaciones en buen estado, lo mejor que puede hacer es intentar resolver el problema hablando con el propietario o agente autorizado. Si esto no resuelve el problema, notifíquelo por escrito. Póngase en contacto con el inspector local de viviendas o sanidad, y considere asesoría legal, ya sea gratuita o de otro abogado.

1. Si el propietario no cumple sustancialmente el contrato de alquiler, los reglamentos, o las directivas, usted puede entregarle una notificación por escrito especificando los actos y omisiones que constituyen la falla y que el contrato de alquiler terminará en una fecha de no menos de treinta días a partir de recibir la notificación si la infracción no es remediada en catorce días. A.R.S. §33-1S476(D)(1).
2. Si la falla por el dueño afecta materialmente **la salud y seguridad**, puede entregar una notificación por escrito en la que se especifiquen los actos y omisiones que constituyen la falla y que el contrato de alquiler se rescindirá en una fecha no menor de veinte días tras la recepción de notificación si la falla no es remediada en un plazo de diez días. A.R.S. §33-1476(D)(2).

RECUERDE: Asegúrese de guardar copias de las notificaciones entregadas al propietario o sus agentes autorizados. También guarde todos los recibos y documentos, incluyendo los que reciba del propietario. Es mejor enviar todas las notificaciones por correo certificado con acuso de recibo en caso de que tenga que probar después en la corte que el propietario recibió su notificación. No deje de pagar el alquiler a menos que haya seguido los procesos de notificación descritos anteriormente.

E. TIENE DERECHO A SER INFORMADO SOBRE CAMBIOS A LOS REGLAMENTOS DEL PARQUE DE CASAS MOVILES

Si el dueño de su parque de casas móviles añade, elimina, o modifica alguna regla, tiene que proveer un aviso escrito de todas de estos cambios treinta días antes de la fecha efectiva. El dueño puede entregarlo por correo de primera clase o correo certificado. A.R.S. §33-1452(D).

F. TIENE DERECHO A EXPRESARSE Y ORGANIZARSE SIN TEMOR A REPRESALIAS

El propietario no puede tomar represalias aumentando la renta o reduciendo servicios prestados o amenazando con iniciar una acción de desalojo en respuesta a lo siguiente:

1. Ha presentado una queja a una agencia gubernamental responsable de hacer cumplir los códigos de edificación o vivienda pertinentes que afectan materialmente su salud y seguridad.
2. Ha presentado a el propietario una queja con respecto a una violación de la Ley de Inquilinos y Propietarios de Parques de Casas Móviles.

3. Ha organizado o se ha afiliado a un sindicato u organización de inquilinos, o
4. Ha presentado una demanda contra el propietario ante el tribunal correspondiente o ante un funcionario competente. A.R.S. §33-1491(A).

El propietario no puede prohibir o promulgar reglas prohibiendo a los inquilinos a reunirse dentro del parque de casas móviles, ya sea en la residencia de un miembro o en las áreas comunes, o a participar en reuniones con o sin oradores invitados para discutir asuntos relacionados con la vida y los asuntos de la comunidad, incluyendo la formación de una asociación de inquilinos. A.R.S. §33-1452(G).

G. TIENE DERECHO A UNA NOTIFICACION ADECUADA DE CUALQUIER AUMENTO DE RENTA O DISMINUCION DE SERVICIOS

El propietario puede aumentar la renta o disminuir servicios solo si notifica adecuadamente. Además, el propietario debe notificarle, por escrito, de cualquier aumento de la renta cuando menos noventa días antes del aumento por correo de primera clase o certificado, o entrega personal. Si ha firmado un contrato, el propietario no puede aumentar la renta hasta que el contrato finalice A.R.S. §33-1432(F).

H. TIENE DERECHO A LIMITAR EL ACCESO A SU CASA MOVIL

Al menos que usted y el propietario acuerden, por escrito, permitir el acceso a su casa móvil al propietario, el propietario no tiene derecho a entrar su casa móvil. A.R.S. §33-1432(A)&(B).

I. TIENE DERECHO A UNA NOTIFICACION DE DESALOJO ADECUADA

Si ha pagado la renta y no ha violado el acuerdo como inquilino, el propietario todavía puede terminar el arrendamiento sin darle alguna razón, a menos que tenga un acuerdo por un término específico. El propietario debe notificarle por escrito cuando menos treinta días antes de que la renta se venza si usted renta de mes a mes. Si usted renta semana por semana, la notificación debiera ser entregada cuando menos diez días antes.

El propietario no puede desalojar o tratar de desalojarle como castigo o represalia por expresar sus derechos como inquilino. Si tiene un contrato de renta, el propietario no puede desalojarlo hasta que termine el acuerdo a menos que haya usted violado los términos del contrato.

Si el propietario da razones específicas explicando cómo es que usted ha violado los términos del contrato de acuerdo con las obligaciones como inquilino, o por no respetar los reglamentos establecidos, usted puede ser desalojado si no corrige las faltas.

Si el propietario no le da notificación adecuada, hágaselo saber, y notifíquele que el acuerdo aun es válido. Es posible que deba explicar a un juez que la notificación no es válida si el propietario está en desacuerdo con usted.

J. TIENE DERECHO A UN ADMINISTRADOR BIEN INFORMADO SOBRE LAS DIRECTIVAS DEL PARQUE DE CASAS MOVILES

Todo administrador del parque debe cursar cuando menos seis horas de formación educativa sobre administración de parques durante los primeros seis meses de trabajo en el parque de casas móviles. Deben cursar seis horas adicionales de un programa educativo sobre las

directivas de parques de casas móviles cada dos años que continúen actuando como administradores de parques de casas móviles. El administrador de su parque debe colocar prueba de finalización y cumplimiento de estos requisitos en un lugar visible. Puede presentar una queja ante el director del departamento local de incendios, edificios, y seguridad vital si el administrador y el propietario no pueden comprobar que han cumplido con estos requisitos. A.R.S. §33-1437.

K. TIENE DERECHO A VENDER SU CASA MOVIL

Como inquilino de un parque de casas móviles, tiene el derecho de vender su casa móvil al precio que usted decida durante el término de su contrato de renta. El propietario puede reservar el derecho de aprobar al comprador de su casa como inquilino del parque de casas móviles, pero no puede negar ese permiso irracionalmente. En un plazo de diez días de la notificación de la intención de compraventa, el propietario deberá notificarle por escrito a usted y al posible comprador los motivos por los que se niega a aprobar al comprador conforme a las leyes federales y estatales de protección al consumidor. A.R.S. §33-1452(E).

Dentro de sesenta días a partir de la venta, el propietario puede exigir el retiro del parque de la casa móvil si la casa no satisface los requisitos de los reglamentos y directivas, incluyendo l exteriores con los que la casa ha sido construida. A.R.S. §33-1452(I).

El propietario no puede exigir honorarios o comisiones por la venta de su casa móvil, a menos que haya actuado como su agente mediante un acuerdo por escrito. Tampoco puede exigirle a usted, como inquilino o posible inquilino, que recurra a ninguna agencia de ventas, fabricante, minorista, o agente específico. A.R.S. §33-1452(E).

L. TIENE DERECHO A SER INFORMADO ADECUADA Y OPORTUNAMENTE SOBRE CAMBIOS DE USO DE LA TOTALIDAD O PARTE DEL PARQUE DE CASAS MOVILES

El propietario debe notificar por escrito a usted y a todos los demás inquilinos del parque sobre un cambio de uso de la totalidad o parte del parque al menos ciento ochenta días antes de que el cambio tenga efecto. Al mismo tiempo el propietario debe informarle a usted y a los demás inquilinos sobre el fondo de reubicación de casas móviles de Arizona, y no puede aumentar la renta un plazo de noventa días antes de notificar el cambio de uso. A.R.S. §33-1476.01(A)&(B).

Si usted, como inquilino, se ve obligado a mudarse debido a un cambio de uso o remodelación del parque, podrá adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

1. Cobrar con cargo al fondo de reubicación de casas móviles la cantidad menor de los costos de mudanza actuales de traslado a una nueva ubicación que se encuentra dentro de un radio de cincuenta millas o cinco mil dólares para una casa móvil de una sola sección o diez mil dólares para una casa móvil de varias secciones. Los gastos de mudanza incluyen los gastos de desmontaje, traslado, y montaje de la casa móvil en su nueva ubicación.
2. Abandonar la casa móvil en el parque y cobrar una cuarta parte de los gastos máximos de mudanza permitidos de dicha casa móvil al fondo de reubicación de casas móviles.
3. Si su casa móvil se traslada a un lugar fuera del parque de casas móviles desalojado y, a juicio exclusivo del director, la casa móvil fue instalada a nivel del suelo en el parque de

casas móviles del cual se retiró, puede cobrar dinero adicional sin exceder los dos mil quinientos dólares por los costos incrementales de remover una casa móvil del suelo.

IV. OBLIGACIONES DEL INQUILINO

A. DEBE MANTENER EL ESPACIO EN BUENAS CONDICIONES

Como inquilino de un espacio de un parque de casas móviles, debe ser diligente en mantener el lote que le fue alquilado. Se espera que mantenga el espacio en una condición tan buena como cuando tomó posesión. Incluyendo:

1. Cumplir con todas las obligaciones impuestas a los inquilinos por las disposiciones aplicables de los códigos de la ciudad, el condado, y el estado que afectan materialmente la salud y la seguridad.
2. Mantener su parte del lote que ocupa y usa tan limpia y segura como lo permita la condición del sitio.
3. Eliminar toda la basura y otros desechos de forma limpia y segura según lo prescrito por las reglas del parque.
4. No destruir, desfigurar, dañar, deteriorar, o remover de manera deliberada o negligente cualquier parte de las instalaciones ni permitir que alguna otra persona lo haga.
5. Comportarse y exigir a sus invitados que se conduzcan de una manera que no perturbe la tranquilidad del sitio o sus vecinos. A.R.S. §33-1451(1)-(5).

B. DEBE CUMPLIR CON LAS LEYES Y REGLAMENTOS RAZONABLES

Siempre y cuando las reglas que el propietario establezca sean razonables y justas, y se apliquen por igual a todos los inquilinos, usted debe seguir estas reglas. El propietario o administrador de un parque de casas móviles debe incluir en los reglamentos un número de emergencia al que llamar cuando el parque quede desatendido, independientemente del tamaño del parque. A.R.S §33- 1452(G).

Los reglamentos del propietario deberán ser cumplidos si:

1. Su propósito es promover la conveniencia, seguridad, o bienestar de los inquilinos, proteger la propiedad de uso indebido, conservar o mejorar la calidad del parque de casas móviles o hacer un reparto equitativo de los servicios e instalaciones que se ofrecen para los inquilinos en general;
2. Están razonablemente relacionadas con el fin para el que se adoptaron;
3. Se aplican a todos los inquilinos de manera equitativa;
4. Son lo suficientemente explícitas en la prohibición, dirección, o limitación de la conducta del inquilino para informarle lo que debe o no debe hacer para cumplirlas;
5. No tienen por objeto eludir las obligaciones del propietario; y
6. Usted, como posible inquilino, recibió una copia de los reglamentos vigentes antes de firmar el contrato de alquiler. A.R.S. § 33-1452(A)

Usted y sus invitados deben comportarse de manera que no molesten a otros inquilinos. Si se especifica en el contrato de alquiler, su propietario puede cobrar una “cuota por huésped.”

A.R.S. §33-1413.02. Según la ley, un huésped es un “no residente, por encima del límite de ocupación establecido para el espacio del inquilino según los términos del contrato de alquiler o las reglas del parque, de un parque de casas móviles que pernocta en la casa de una persona con posesión autorizada de la casa con el consentimiento del residente por una o más noches y no más de treinta días en cualquier periodo de doce meses.” A.R.S. §33-1409.12. La ley hace distinción entre un invitado y un huésped. Un invitado se define como una persona no residente del parque de casas móviles que visita la residencia de un inquilino, pero no pasa la noche en la residencia.

Existe una excepción en la Ley con respecto a cuidadores. Es posible que un cuidador ocupe su casa móvil de manera temporal para brindarle la atención médica necesaria de acuerdo con un plan médico escrito. El arrendador no puede añadir costos a la renta por el cuidador; sin embargo, puede requerir que el residente proporcione un plan renovado de tratamiento del médico cada seis meses, y el cuidador debe cumplir con las reglas y regulaciones del parque de casas móviles. A.R.S. §33-1413.03.

Muchos contratos de alquiler ahora tienen un Suplemento contra Actividad Delictiva. Este es un acuerdo que usted firma y que indica que puede usted ser desalojado por infringir cualquier ley, incluso si aún no ha sido acusado de un delito o condenado. Si lo arrestan o incluso lo acusan de un delito, su arrendador puede ir a la corte alegando una “falta irreparable,” lo que significa que hizo algo que no se puede arreglar y es necesario un desalojo inmediato.

Puede recibir el aviso de desalojo diciendo que su contrato de renta finaliza el día que recibe los documentos judiciales. El arrendador también puede intentar este proceso de desalojo inmediato si cree que usted ha cometido un delito (drogas, asalto, etc.) tenga o no dicho suplemento.

Cualquier regla o condición de ocupación que sea injusta y fraudulenta no puede ser cumplida. Una regla o reglamento adoptado después de que usted celebre el contrato de alquiler es aplicable en su contra solo si no constituye una modificación sustancial del contrato de alquiler. A.R.S. §33-1452 (E).

C. DEBE DAR NOTIFICACION ADECUADA ANTES DE MUDARSE

Debe informar al propietario o gerente del parque cuando menos de treinta días antes de la fecha de vencimiento del contrato de renta diciendo que no renovará el contrato y el espacio será desocupado. Si no se da notificación oportuna antes de mudarse del espacio de la casa móvil, usted es responsable de pagar el alquiler por un monto equivalente al periodo de aviso correspondiente. A.R.S. §33- 1451(A)(6).

Si tiene un contrato de alquiler, tendrá que pagar el alquiler hasta el final del contrato a menos que el arrendador esté de acuerdo con que se mude o alquile el espacio, o a menos que dé por terminado su contrato porque el propietario no dio mantenimiento al espacio de la casa móvil.

Si el propietario alquila a otro inquilino, usted solo deberá pagar renta por el periodo en que el espacio estuvo vacío.

D. DEBE RECIBIR AUTORIZACIÓN ANTES DE RETIRAR SU CASA MÓVIL DEL ESPACIO

No se le permite retirar una casa móvil de un espacio a menos que haya recibido una autorización del propietario. La autorización para la mudanza debe mostrar que no existen deudas al propietario en la fecha de la mudanza, o que tanto el propietario como el inquilino han llegado a un acuerdo con respecto a la mudanza. El propietario no debe interferir con la mudanza por ninguna razón que no sea la falta de pago de deudas sin pagar a la fecha de la mudanza, aun cuando el término del contrato de alquiler no ha expirado. A.R.S. §33-1451(B).

E. DEBE PAGAR LA RENTA

Si tiene problemas para pagar alquiler a tiempo (y no lo está reteniendo intencionalmente de acuerdo con el procedimiento descrito anteriormente para las reparaciones de autoayuda), explique la situación al propietario. El propietario puede estar dispuesto a permitirle pagar lo adeudado en uno o más pagos parciales. Con suerte, esto le dará tiempo suficiente para pagar el resto del dinero del alquiler.

Tiene seis días a partir de la fecha de vencimiento de su alquiler (de acuerdo con su contrato de renta) para pagar su alquiler antes de que el propietario pueda cobrarle una multa. Esta multa no puede exceder cinco dólares por día a partir de la fecha de vencimiento del alquiler. A.R.S. §33-1414(C).

Si no puede llegar a un acuerdo con el propietario, él debe darle un aviso por escrito informándole que si no paga el alquiler dentro de siete (7) días, el contrato de alquiler será terminado. A.R.S. §33-1476(E).

Si no puede pagar el alquiler dentro de los siete (7) días, pero el arrendador aún no ha presentado una acción judicial, ofrezca pagar el alquiler y recargos por demora (si está en su acuerdo) en persona frente a un testigo y muestre al propietario el dinero o envíe el alquiler y los recargos por demora por giro postal orden por correo certificado con acuse de recibo.

Tiene derecho a restablecer su contrato de alquiler en cualquier momento antes de la sentencia (decisión judicial) mediante oferta de pago de alquiler adeudado y los cargos por demora más los cargos de abogado y costos judiciales. A.R.S. §33-1476(E).

Si tiene reclamos contra el propietario por violar la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Casas Móviles de Arizona o su contrato de arrendamiento que reduciría, eliminaría, o excedería el reclamo de arrendamiento del propietario, y el propietario no acepta resolver ni llegar a un acuerdo, tal vez usted desee presentar una contrademanda en una acción de desalojo por falta de pago del alquiler. Alternativamente, puede abandonar el parque voluntariamente.

V. ACUDIR A JUICIO

A. LA AUDIENCIA

Si el propietario le da notificación adecuada para que se mude por cualquier motivo, pero usted se queda, el propietario puede presentar un caso de Entrada Forzosa y Remoción (EFR) en la corte para sacarlo. Esta es la única forma legal para que el propietario lo haga. Un caso de EFR es una acción judicial que le pide al tribunal que ordene a un alguacil que retire al inquilino y devuelva la propiedad al propietario y por el alquiler no pagado y otros cargos. También podría ser un caso judicial de un inquilino contra un propietario que ha obstaculizado ilegalmente al inquilino. Estos casos generalmente se presentan en el Tribunal de Justicia de Paz, pero se pueden presentar en el Tribunal Superior. Siempre puede intentar hacer un trato con el propietario, incluso en el juzgado, para quedarse y pagar más tarde, o mudarse en un momento determinado y abandonar el caso, o algún otro arreglo. Por lo general, el juez respetará otros acuerdos.

Si el propietario lo está desalojando por no pagar el alquiler y usted no argumenta ese reclamo, puede pagar la cantidad adeudada más los costos judiciales y los honorarios del abogado, si corresponde, y restablecer el contrato de alquiler en cualquier momento antes de que el juez tome una decisión.

Tenga en cuenta que el propietario o su abogado debe presentar el caso; un agente, gerente, o compañía de administración no puede demandar por el propietario. Si se presenta una EFR en su contra, recibirá documentos judiciales que le indiquen dónde y cuándo tiene que ir a la corte, en no menos de dos y generalmente alrededor de cuatro o cinco días a partir de la fecha en que reciba los documentos.

¡ESTÉ PREPARADO PARA IR A JUICIO ESE DIA! Vaya temprano para asegurarse de encontrar la sala de audiencia correcta. Lleve todos los documentos necesarios (como recibos, avisos que le dio al propietario, etc.) con usted y sus testigos si es posible. Si no puede llevar los testigos necesarios a la corte ese día o necesita tiempo para consultar un abogado, puede solicitar que el juicio se posponga unos días, pero eso depende del juez. A menos que solicite un juicio con jurado, un juez decidirá su caso. Usted puede representarse a sí mismo en la corte o puede hacerlo mediante un abogado, pero usted no puede representar a otra persona.

En la corte, siempre tiene derecho a contar su versión de los hechos al juez, incluso si no ha pagado el alquiler. Sea cortés pero decidido para que el juez le permita hablar. Si el arrendador no mantuvo el lugar o prometió hacer algo y no lo hizo, o si hay alguna otra razón por la que usted cree que no debe todo el alquiler, dígalos. También debe pedirle al juez que desestime el caso en su contra si el propietario no le dio notificación adecuada para mudarse, no le dio el tiempo adecuado para responder a un aviso, se negó a aceptar su alquiler, tomó represalias en su contra por alguna razón, o cualquier otra defensa que usted tenga. Si el propietario le acusa de algo que no hizo, asegúrese de decirlo cuando sea su turno de testificar. Recuerde que la audiencia está siendo grabada, así que diga lo que crea que necesita decir y pida que se registre para estar seguro, especialmente si cree que deberá apelar, porque esta será su única oportunidad de contar su historia.

B. SI PIERDE EN LA CORTE

Si el juez falla a favor del propietario, el juez dictará una orden judicial por el alquiler y cualquier pago atrasado, costos judiciales (generalmente alrededor de \$80.00), honorarios de abogados (si el propietario tiene un abogado - en Tucson, generalmente \$125) y por la posesión del espacio de la casa móvil. El juez no decidirá nada sobre daños o depósitos, porque estos no se pueden determinar hasta después de que usted se haya mudado. El juez podría incluir una “concesión de alquiler” en el fallo si obtuvo alquiler gratuito con la condición de que finalizara el contrato de arrendamiento y no lo hizo.

Si pierde en la corte, el juez debe darle al menos cinco días para mudarse, a menos que lo desalojen por una “violación irreparable,” como un asalto o daños graves a la propiedad. El juez puede darle más tiempo si lo solicita y tiene una razón de peso.

Un propietario de un parque de casas móviles no puede pedir al inquilino que pague los honorarios de su abogado a menos que tenga un acuerdo por escrito que establezca que los honorarios del abogado se pueden otorgar a la parte ganadora en caso de una acción judicial. A.R.S. §33-1414(A).

C. REMOCIÓN MEDIANTE ALGUACIL

Si no se ha mudado al final del tiempo establecido por el juez, el propietario puede obtener una orden judicial llamada una Orden de Restitución del tribunal sin más audiencias. Esto ordena al alguacil retirar por la fuerza la casa móvil del espacio del parque de casas móviles. A.R.S. § 33-1481(B).

El momento real del desalojo puede variar, pero siempre debe pedirle al alguacil que le dé tiempo suficiente para obtener su ropa, herramientas, identificación, medicamentos, y otros artículos importantes. Es posible que solo tenga unos minutos, así que planifique esta posibilidad si un juez le ha ordenado salir y usted no ha podido mudarse.

Si es desalojado por un agente de policía, tiene derecho a tomar su ropa, herramientas, libros profesionales, identificación, y documentos financieros sin pagar nada, incluso si el juez dijo que le debía dinero al propietario.

VI. APELACIÓN DE UNA DECISIÓN EN CONTRA SUYA

Si desea apelar la decisión del tribunal, debe presentar un Aviso de Apelación y pagar una tarifa de apelación dentro de los cinco (5) días naturales posteriores al fallo. También debe pagar una fianza en garantía dentro de los cinco (5) días naturales posteriores al fallo, por un monto establecido por el tribunal, y el alquiler mensual mientras la apelación esté pendiente si desea evitar que el propietario lo desaloje mientras apela el caso. Debe pagar por un CD con la grabación de la audiencia. También debe pagar una fianza para cubrir los costos de la apelación. El costo de esta fianza, la tarifa de CD, y la tarifa de apelación pueden ser dispensados si no puede pagarlos. El bono de garantía y el pago del alquiler en curso si desea permanecer en su vivienda durante la apelación no serán dispensados por la corte. Los formularios para presentar la apelación y solicitar exenciones de tarifas están disponibles en el Tribunal de Justicia o en línea en <http://jp.pima.gov> Si cree que puede apelar su caso,

asegúrese de pedirle al juez que establezca fianzas inmediatamente después del juicio. Si las fianzas no se pagan antes del tiempo establecido para la orden de restitución, puede ser desalojado.

Una vez que se hayan establecido y pagado las fianzas al Secretario del Tribunal de Justicia, se le notificará que el CD está listo. Luego, debe preparar un memorándum que explique al juez por qué cree que la decisión fue incorrecta. No se le dará una segunda audiencia; la apelación se basa en la reproducción del juicio original y en los argumentos de las partes. La otra parte luego presentará su memorándum ante el Tribunal de Justicia.

Luego, recibirá una carta del Secretario del Tribunal Superior en la que se le indicará que pague una cuota de registro. También puede solicitar la exención de esta tarifa. Si esta tarifa no se paga o no se aplica, su apelación será desestimada. También debe pagar su alquiler mensual en la corte, o será desalojado mientras la apelación esté pendiente. La otra parte también debe pagar una cuota de registro; si la otra parte no lo hace, puede obtener una sentencia en rebeldía en su contra. Una vez que se paguen todos los honorarios y el caso se transfiera al Tribunal Superior, un juez revisará el CD o la transcripción (si alguna de las partes pagó para que el récord se mecanografiara) y tomará una decisión aprobando la decisión del primer juez o revertirla, o enviarlo de regreso para más audiencias.

Aunque puede representarse a sí mismo en una apelación, es mejor consultar a un abogado que conozca las reglas de procedimiento y evidencias.

RECUERDE: Este folleto no sustituye al asesoramiento legal. No puede cubrir todas las situaciones o casos; sólo sugiere algunos métodos para tratar con problemas comunes de inquilinos de Arizona.