

# Manual para Propietarios de Casas Móviles



Ciudad de  
Longmont

**Comunidad & Recursos de la Vecindad**

**350 Kimbark St., Longmont CO 80501**

**303.651.8444**



## TABLA DE CONTENIDO

I.	INTRODUCCION . . . . .	2
II.	COMIENZO DE UN ACUERDO DE ALQUILER . . . . .	2
	A. Contrato escrito de Alquiler. . . . .	2
	B. Términos, Condiciones, Reglas y Regulaciones. . . . .	3
	C. Enmiendas – Cambio de las Reglas . . . . .	4
	D. Incremento del Alquiler . . . . .	4
	E. Mantenimiento y Reparaciones. . . . .	4
	F. Mejoras y Reformas . . . . .	5
	G. El Sitio de Venta de Casas Móviles . . . . .	5
	H. Depósitos de Seguridad. . . . .	.6
III.	TERMINACION DE UN ACUERDO DE ALQUILER	
	A. Terminación realizada por el propietario de la Unidad . . . . .	
	B. Terminación realizada por el Parque . . . . .	
	1. Aviso para Abandonar . . . . .	
	2. Desalojo . . . . .	
	a. Violación de las Reglas y Regulaciones del Parque	
	b. El no-pago del alquiler . . . . .	
	c. Otras causas para la Terminación del contrato . . . . .	
	3. Información General del Desalojo . . . . .	
	4. Cómo Evitar Procedimientos Judiciales . . . . .	
IV.	OTROS ASPECTOS DE LA VIDA EN UN PARQUE DE CASAS MOBILES . . . . .	
	A. Servicios Públicos . . . . .	
	B. Reunión de Propietarios . . . . .	
	C. Preferencias del Distribuidor. . . . .	
	D. Venta del Parqueadero de casas móviles. . . . .	

Actualizado en el 2010.



## I. INTRODUCCION

El propósito de este manual es clarificar las leyes existentes en Colorado, referentes a las casas móviles en los parques. En Colorado, la Ley que gobierna el parque de casas móviles puede ser encontrado en los Estatutos Revisados en Colorado (C.R.S. §§ 38-12-200.1 thru 220). La ley completa está adjunto al final de este manual.

**NOTA:** Este manual no está elaborado con el intento de substituir o buscar consejo legal de un abogado, toda la información contenida en el mismo está sujeto a cambio en cualquier momento ya sea por medio de la legislación o por decisiones de los tribunales. Si usted necesita consejo legal respecto a la Ley y su aplicación, debería consultar con un abogado.

Las leyes difieren dependiendo si la casa móvil está ocupada por el dueño o es una unidad de alquiler, este manual estipula las unidades ocupadas por sus propietarios en el parque. Las leyes aplicables a la relación entre propietarios e inquilinos con respecto a una casa móvil, consulte el manual de propietarios e inquilino propiedad en alquiler para propietarios e inquilinos en la ciudad de Longmont, disponible en:

Comunidad y Recursos de Vecindad  
Ciudad de Longmont  
350 Kimbark Street  
Longmont  
(303.651.8444) o

El sitio de internet [www.ci.longmont.co.us/cnr/handbook/landlord\\_tenant/index.htm](http://www.ci.longmont.co.us/cnr/handbook/landlord_tenant/index.htm).

Algunos parques con casas móviles no alquilan a los no propietarios de una casa móvil, cada dueño de una casa móvil debería leer y entender las políticas del parque donde está su casa móvil como detallado en su contrato de alquiler.

Se recomienda siempre mantener un archivo de cartas, avisos y modificaciones del Reglamento, así como también un registro de las comunicaciones entre los propietarios de casas móviles y la gestión de casas móviles en el parque. Esta documentación puede ser especialmente importante cuando surgen desacuerdos durante el curso de alquiler a largo plazo.

## II. A PARTIR DE UN CONTRATO DE ALQUILER

### A. Contrato de Alquiler por escrito

El alquiler de una casa móvil debe tener un contrato estipulando los términos, condiciones, reglas y regulaciones que aplican durante el tiempo de alquiler (C.R.S. § 38-12-202(1)(a)). No firme el contrato de alquiler a menos que usted lea y entienda cada disposición del alquiler, haga preguntas y clarifique el lenguaje del contrato si es necesario antes de firmar. El dueño (el dueño o gerente del parque de casas móviles) y el dueño de la casa móvil deberían todos firmar el contrato de renta, dos originales deberían ser ejecutados y una copia debidamente firmada debería ser provista por el dueño de la casa

móvil. Recuerde que cuando usted firma un contrato de alquiler significa que usted está de acuerdo con los términos de este.

Este manual analiza alguna de las cuestiones que deben considerarse antes de firmar un contrato de alquiler. Si las partes negocian y acuerdan los términos de alquiler no cubiertos por este manual, siempre hágalo por escrito. Un contrato verbal es un contrato y puede ser exigible, sin embargo la dificultad con los contratos verbales siempre es una prueba. En el punto de que las partes en un contrato verbal están en desacuerdo sobre los términos de ese contrato, se hace difícil para que un juez pueda ordenar y generalmente no se obliga sin evidencia sustancial.

**NOTA:** Las reglas y regulaciones en el contrato original pueden ser enmendados. Vea Esto en el *manual página 5*, “Mejoras, actualizaciones y apadrinamiento”.

**Estipulaciones Mínimas Requeridas:** Las reglas y reglamentos del parque deben ser adecuadamente reveladas por escrito en un acuerdo de renta para cualquier potencial residente del parque. Estas revelaciones deben ser hechas antes de fijar la renta u ocupación del espacio o lote de una casa móvil. Ver C.R.S. §38-121-213.

#### **Las cláusulas que debe incluir:**

1. Debe incluir el término del alquiler, si es por un por un periodo específico de tiempo, por ejemplo un año o más, o mes a mes. El término inicial puede ser menos de un año sólo si hay una fecha específica cada año en la cual todos los contratos son renovados y el dueño del inmueble recupera su vivienda y se traslada ahí después de esa fecha, un propietario puede solicitar un plazo fijo antes de firmar el contrato de alquiler.
2. Fijar el monto mensual de alquiler.
3. Fijar un día del mes para el pago del alquiler.
4. Fijar cuantos días de plazo tiene el inquilino para pagar el alquiler, luego de esta fecha se considera pago atrasado.
5. Reglamentos y normas vigentes del parque.
6. Nombre y dirección de correo al que se puede apelar la decisión del administrador.
7. Otros cargos adicionales luego del pago del alquiler de los cuales el dueño será responsable.

Todos los términos y condiciones están sujetos a la Ley de Colorado. Si alguno de estos términos o condiciones viola la Ley de Colorado, no tendrán validez. Sin embargo, esto no invalida el resto del contrato de alquiler.

#### **B. Propósito de los Términos, Condiciones, Reglas y Regulaciones**

La Ley en el estado de Colorado dice que las reglas y regulaciones en un parque de casa móviles deben ser seguidas y obligadas, sólo si ellos:

1. Promueven la conveniencia, seguridad o bienestar de los propietarios, o
2. Proteger y preservar las premisas del abuso, o
3. Hacer una distribución justa de los servicios y facilidades provistas por los

- propietarios y
4. Son razonablemente relacionados con su propósito
  5. No toman represalias o son discriminadoras, y
  6. Son lo suficientemente explícitos como para dejar claro de lo que un propietario debe o no debe hacer, y
  7. Son por escrito y divulgados antes de que el propietario firme un contrato de alquiler.

Ver C.R.S. §38-12-214.

## **1. Enmiendas y Cambio de las Reglas**

Los parqueaderos de las casas móviles pueden modificar las reglas y normas existentes, se requiere un aviso de 60 días antes de que una nueva norma en el parque se pueda hacer cumplir; después del aviso de 60 días, una nueva norma puede ser obligada a cumplirse inclusive si el dueño no está de acuerdo con ella mientras esta sea razonable. C.R.S. §38-12-203(1)(c).

**Durante el lapso de 60 días**- Antes de que la nueva norma entre en efecto, los propietarios y asociaciones de copropietarios pueden contactar la administración del parque para:

1. Sugerir enmiendas
2. Firmar protestas por escrito al cambio
3. Desafiar a la razonabilidad de la norma
4. O pregunte si puede involucrarse en el proceso de elaboración de normas y la adopción

## **2. El incremento del alquiler**

Si un inquilino en el parque de casas móviles tiene un contrato de alquiler de mes a mes, el alquiler puede ser incrementado por el dueño, sólo con un aviso por escrito de 60 días, si el inquilino tiene un contrato firmado a plazo fijo la renta puede ser solamente incrementada al final del término del contrato a menos que el contrato de alquiler le otorgue a la administración del parque el derecho de incrementar el alquiler después de no menos de un aviso por escrito de 60 días para el dueño de casa.

La nota por escrito sobre el incremento del alquiler debe incluir:

1. La cantidad del aumento de alquiler
2. La fecha de vigencia del aumento del alquiler (por lo menos 60 días después de la fecha de la notificación por escrito)
3. El nombre, dirección y número de teléfono de la administración del parque si cualquiera de esta información no se incluyó en el contrato original de alquiler.

Ver C.R.S. §39-12-204(2).

El Estado de Colorado prohíbe el control de alquiler excepto cuando el parqueadero es propiedad de las autoridades de vivienda u otras agencias públicas. C.R.S. §38-12-301.

## **E. Mantenimiento y Reparaciones**

Las obligaciones respectivas de ambos el propietario y la administración del parque de casas móviles se describirán en el contrato de alquiler. En general, un propietario será responsable de mantener la casa móvil y el sitio de origen hasta los estándares establecidos por las normas y regulaciones del parque. Los principales proyectos del paisajismo del parque son responsabilidad de la administración del parque. Cuando no está seguro lea su contrato de alquiler

Cuando los propietarios no mantienen su casa móvil y su sitio a los estándares descritos por las reglas y regulaciones del parque, la administración del parque puede:

1. Hacer el mantenimiento de si mismos y facturar al inquilino por los gastos razonables en que incurran o
2. Darle un aviso de intención de desalojo al dueño de casa.

Ver C.R.S. §38-12-212.3(3)(b).

La administración del parqueadero es responsable por el costo de mantenimiento y reparaciones de:

1. Líneas de servicio de alcantarillado y la utilidad de propiedad del parque
2. Edificios y estructuras previstas por el parque para el uso de los residentes
3. Parques locales. Local significa que las instalaciones existentes, incluido el mobiliario y los servicios públicos, los terrenos de áreas comunes y cualquier otras amenidades contempla el uso de todos los propietarios.

El parqueadero no puede exigir a un residente asumir estos costos.

Ver C.R.S. §38-12-212.3(1) and (2).

Los residentes del parque pueden ser obligados a pagar por la reparación de los daños causados por el residente a la propiedad del parqueadero o las propiedades de otros residentes. Ver C.R.S. §38-12-212.3(3)(a).

## **F. Mejoras y Reformas**

Las reglas y regulaciones pueden cambiar, requiriendo mejoras adicionales y reformas para las casas móviles dentro del parqueadero. El incumplimiento con las nuevas reglas y regulaciones puede ser exención en que propietarios de casas móviles en el parque no sean desalojados. Si no pueden hacer las mejoras necesarias; la exención<sup>(1)</sup> significa salvar a los propietarios del gasto y la dificultad de cumplir con las reglas que no formaban parte del contrato de alquiler cuando firmaron inicialmente. Cualquier regla o regulación puesto en marcha sin el consentimiento del propietario de una casa móvil después de

---

<sup>1</sup> Cualquier exención legal para negocios o personas que tienen que cumplir con nuevas regulaciones que cambia sus derechos u obligaciones previamente acordadas.

que el dueño haya firmado el contrato de alquiler son considerados sin mucha evidencia, irracionales y son inaplicables contra el propietario de la casa móvil.

Sin embargo, si un propietario de la casa móvil firma cualquier documento indicando el consentimiento a las nuevas normas, el propietario debe entonces cumplir con esas reglas. Ver C.R.S. §38-12-203(1)(c).

Inclusive si los propietarios de las casas móviles están apadrinados con respecto a las reglas y regulaciones y no han tenido que cumplir con la reforma de su casa móvil durante su pertenencia, ellos pueden requerir actualizar como una condición para permitir que su casa móvil permanezca en el parque después de que este es vendido a un nuevo propietario. A través de las ventas y traslados, la administración de los parqueaderos de casas móviles pueden lograr que los habitantes de las casas cumplan con las nuevas reglas y regulaciones, cuando los propietarios buscan la aprobación para vender su casa móvil para retener el lugar ya sea el propietario o el nuevo comprador, serán responsables para remodelar la casa a los estándares exigidos en las normas y regulaciones.

**NOTA:** Algunos parqueaderos pueden rehusar aprobar la venta en el sitio de la vivienda donde no cumplen con las normas y regulaciones vigentes. Ver más abajo en este manual, “Venta de casas móviles”

### **G. Venta de Casas Móviles Ubicadas**

Cuando los propietarios de casas móviles deciden mudarse y desean vender su casa en el mismo sitio, revisan el acuerdo de renta por las restricciones, criterio y procedimientos del parque en particular, para evitar sorpresas, preguntan que criterio está vigente en el parque, si no existe la política estipulada en el contrato de alquiler, las consideraciones más comunes para la aprobación de la venta en el mismo sitio, incluye:

- Cumplir con las normas y regulaciones vigentes
- Cumplir con los códigos de seguridad (eléctricos, bomberos, etc.)
- Edad, construcción y/o mantenimiento total de la casa.

Si la administración del parqueadero no aprueba la venta de la casa móvil, el propietario puede seguir mostrándola para la venta, pero esta debe ser removida fuera del parque cuando sea vendida. Sin embargo, los parques no pueden restringir indebidamente la venta de una casa en el parque. Un parque típicamente tendrá restricciones con respecto a la colocación, el tamaño y carácter de los letreros de venta, por ejemplo, pero no puede absolutamente prohibir la colocación de letreros de venta.

La administración del parque no puede exigir una cuota estándar o cuota de transferencia de un propietario que quiere vender su casa móvil o de un posible comprador como condición de continuar con el alquiler en el parque, sin embargo, es razonable cobrar gastos de venta o transferencia por los servicios actualmente realizados por la administración que pueden ser cargados al vendedor si está acordado por escrito.

Ver C.R.S. §38-12-211.



**Aviso para abandonar el Sitio:** Los propietarios deben ser conscientes de la variedad de gastos en los que pueden incurrir en la venta de una casa móvil, si la intención es sacarlo de un parque o la si casa no está en cumplimiento con las regulaciones del parque y se le ha negado una venta en el sitio. Algunos de estos costos son: desmantelar instalaciones y servicios públicos, el transporte de la casa, y volver a conectar los servicios públicos en un nuevo lugar.

**Opciones:** Un propietario puede optar hacer un arreglo especial con la administración del parque, el comprador u ambos, por ejemplo el propietario puede aceptar que mejoras específicas se realizarán con los fondos de la venta. El comprador recibe una casa aceptable bajo las reglas y regulaciones del parque y el vendedor puede utilizar el valor de la venta en el lugar en el establecimiento del precio de compra.

## **H. Otras leyes sobre ventas de casas Móviles**

Un parqueadero de casas móviles no puede requerir un posible comprador que compre una casa móvil de cualquier vendedor en particular y no puede dar preferencia a un comprador que compre de un vendedor particular. Del mismo modo, un vendedor no puede requerir que un comprador busque un parqueadero de casas móviles en particular. C.R.S. §38-12-210.

Los parqueaderos deben tratar a todas las personas por igual cuando alquilan el espacio en el parque, con la excepción de que un parque puede ser designado como “parque sólo para personas mayores”. Una persona mayor solamente puede aplicar con este criterio:

1. Un programa estatal o federal específicamente diseñado y operado para ayudar a las personas de edad, o,
2. Está destinado para y únicamente ocupado por, personas de sesenta y dos años de edad o más, o
3. Está previsto y operado para ocupar por personas de al menos 55 años de edad o mayores.

Ver C.R.S. §24-34-502(7)(b) para requerimientos adicionales.

Un vendedor de la casa móvil no puede pagar o indemnizar a un parqueadero para reservar espacios o para inducir al parque ha aceptar viviendas vendidas por el vendedor. C.R.S. §38-12-212. Del mismo modo, un parqueadero no puede pagar o recibir un pago, o recibir una inscripción de un vendedor como condición de alquiler en el parqueadero; la “inscripción” significa los honorarios percibidos o pagados a un parqueadero de casas móviles, además de alquiler, depósitos de seguridad, los cargos del gobierno, servicios públicos, o cargos por servicios efectivamente prestados por la administración del parqueadero y aceptado por escrito por el dueño de casa. Una demanda civil puede ser llevada a cabo por la violación de este estatuto el tribunal puede conceder los gastos del tribunal y los honorarios del abogado a la parte ganadora en tal juicio.

Ver C.R.S. §38-12-209

## I. Depósito de Seguridad

La ley en Colorado establece un monto máximo que un parqueadero puede cobrar como depósito de seguridad. Para las unidades de un sólo ancho, el máximo es un mes de alquiler, para las unidades multi-ancho, el máximo es de dos meses de renta. C.R.S. §38-12-209(1)(b). Todos los depósitos de seguridad pagados después del 1ro. de Julio de 1979 deben ser depositados en una cuenta separada por el propietario del parqueadero. C.R.S. §38-12-209(1)(b).

Los dueños de casa siempre deben dejar su nueva dirección donde enviarle el cheque para retornarle su depósito. En el caso de que no se le devuelve el depósito en un tiempo razonable, los propietarios deben comunicarse primero con la administración para aclarar el estado del depósito – por ejemplo, si se hicieron deducciones por daños en la casa móvil -luego se harán los arreglos para la devolución del depósito. Conforme todos los arreglos y acuerdos por escrito. Si un propietario no puede llegar a un acuerdo con la dirección sobre la devolución del depósito de garantía, cualquiera de las partes puede solicitar mediación<sup>(2)</sup> u obtener consejo legal de un abogado.

**Retorno del Depósito:** La ley de Colorado no aborda la devolución de los depósitos de seguridad de casas móviles. Si el contrato de alquiler no aborda el problema, pruebe la negociación de un marco de tiempo en que usted puede esperar que su depósito sea devuelto, e incorporar ese marco de tiempo en el contrato de alquiler. Por ejemplo, algunos contratos de alquiler afirman que el propietario recibirá el saldo del depósito de seguridad, junto con una explicación de las deducciones. Recuerde dentro de los 60 días después de la expiración o terminación del alquiler. La ley de propietarios e inquilinos no se aplica a los parqueaderos de casas móviles con respecto a los depósitos de seguridad, el parqueaderos y los dueños pueden siempre sin embargo, acordar y utilizar el marco de dueño e inquilino.

## III. LA TERMINACION DE UN CONTRATO DE ALQUILER

Un contrato de alquiler puede ser terminado de dos maneras.

1. Por mutuo acuerdo/terminación del contrato entre el propietario y el parque de casas móviles; o
2. Por acción judicial/desalojo por falta de pago de la renta o violación de las reglas o regulaciones del parque.

El requisito de notificación para el propietario es diferente para cada uno de estos tipos de terminación de contrato.

---

<sup>2</sup> Es un proceso que implica el uso de un tercero neutral para facilitar el acuerdo. La ciudad de Longmont cuenta con un servicio de mediación respaldado por un contribuyente, Longmont Mediación Services, que brinda mediación sin cargo a los residentes y dueños de negocios dentro de la Ciudad de Longmont. Para obtener más información, llame al 303.651.8444

## **A. Terminación de Contrato por Parte del Dueño de Casa**

Los propietarios deben consultar su contrato de alquiler y las reglas y regulaciones del parque y proceder de acuerdo con el proceso detallado en dicho acuerdo. Por ejemplo, un contrato de alquiler generalmente especifica con cuánto tiempo de anticipación el propietario tiene que darle al parque un aviso por escrito de su intención de terminar su contrato de alquiler. NOTA: Si un contrato de alquiler indica que el aviso debe darse por escrito, el aviso verbal no es suficiente. Pero, incluso si el contrato de arrendamiento no aborda este problema, siempre DE AVISO POR ESCRITO.

## **B. Terminación de Contrato por parte de la Administración del Parque de Casas Móviles**

Al terminar el alquiler de un residente del parque, el parque debe proceder de acuerdo con la ley de Colorado como se explica a continuación. Estos procedimientos están destinados a proteger a los propietarios de viviendas de despidos infundados.

### **1. Aviso para Dejar el Parque**

Antes de que se presente una demanda de desalojo en la corte para rescindir un contrato de alquiler por una causa justificada, un parque debe notificar al dueño de casa publicando un “Aviso de Desalojo” en la casa móvil. La notificación debe indicar:

1. La fecha en que la casa móvil debe retirarse del parque de casas móviles
  - No menos de 30 días si la casa móvil está siendo ocupada por personas que no sean el propietario (es) y está en violación de las reglas y regulaciones del parque C.R.S. §38-12-202 (c) (I).
  - No menos de 60 días C.R.S. §38-12-202 (c) (I)
  - No menos de diez días si el ocupante o propietario de la casa móvil se ha involucrado en daños dolosos o daños malintencionados a la propiedad del propietario, otro propietario o invitados o cualquiera de ellos, o si comete un delito grave como se describe en el artículo C.R.S. §18 artículos 3, 4, 6, 7, 9, 12 o 18, o es la base para la declaración de la casa móvil o su contenido como una alteración del orden público C.R.S. §38-12-203(f).
  - Cinco días por falta de pago del alquiler C.R.S. §38-12-204 (1)
2. La dirección postal del parqueadero de casas móviles en el parque, sitio en el que esté ubicada la casa móvil.
3. El condado en el que se encuentra el sitio del parque de casas móviles.
4. La ubicación o el número de espacio de la casa móvil.

Después del último día del periodo de notificación de 5, 10, 30 o 60 días, según corresponda, el propietario del parque puede proceder a la presentación de la demanda de desalojo ante el tribunal. Consulte a continuación, “información general” para obtener una descripción del procedimiento judicial.

CR.S. §38-12-202

Los requisitos de notificación descritos anteriormente son los requisitos mínimos establecidos por la ley de Colorado. Los parques de casas móviles pueden adoptar procedimientos más extensos de advertencia o aviso. Revise su contrato de alquiler y las reglas y regulaciones adjuntas o de referencia, o consulte con la oficina de administración del parque.

No se le puede pedir al propietario de una casa móvil que renuncie a ninguno de estos requisitos C.R.S. §38-12-202(2)

## **2. Desalojo**

La ley de Colorado prohíbe específicamente la terminación sólo para hacer que el espacio del propietario esté disponible para otra casa móvil C.R.S. §38-12-205.

El desalojo también llamado ingreso forzado y detención es un procedimiento judicial en el que el propietario está demandando al inquilino para recuperar la posesión del espacio de alquiler. El desalojo se puede ordenar por violaciones al contrato de arrendamiento, violaciones de las normas y reglamentos o por el no pago de alquiler. Antes de presentar un caso ante el tribunal, la administración debe darle al inquilino un Aviso de desalojo que indique claramente:

1. Las razones para el desalojo
2. Un periodo de tiempo específico en el que el propietario de una casa móvil puede curar o corregir la infracción o pagar el alquiler y
3. Que el propietario tiene el derecho a la mediación bajo el Acta del Parqueadero de Casas móviles.

Si el Aviso de desalojo enumera más de una infracción, el propietario debe corregir todas las infracciones para evitar el desalojo. Curar sólo una violación, o pagar sólo una parte de la renta adeudada, no evitará que continúe el proceso de desalojo.

C.R.S. §38-12-202 (2)

En los parques de casas móviles, los motivos de la terminación por parte de la administración se limitan a los motivos que se enumeran a continuación.

1. Incumplimiento de las ordenanzas locales y las leyes y regulaciones estatales relacionadas con las casas móviles. C.R.S. §38-12-203(1)(a); o
2. Conducta del propietario de la casa en las instalaciones del parque de casas móviles que molesta a otros propietarios o interfiere con la administración del parque. C.R.S. §38-12-203(1)(b); o
3. Violación de las reglas o regulaciones del parque. C.R.S. §38-12-203 (1) (c); o
4. Hacer una declaración falsa o engañosa en una solicitud de arrendamiento. C.R.S. §38-12-203 (1) (e); o

5. Condena o cambio de uso del parque de casas móviles. El propietario del parque de casas móviles debe notificar a los propietarios de casas móviles dentro de los 17 días de recibir un aviso de condenación. Si el propietario del parque de casas móviles solicita un cambio de zonificación, el parque de casas móviles debe dar a cada propietario de casa móvil un aviso previo de seis meses antes del cambio de uso del terreno, enviando el aviso por correo a cada propietario. C.R.S. §38-12-203 (1) (d) (I) y (II); o
6. Conducta del propietario o invitados o familia que pone en peligro la vida de otros, o constituye daño voluntario, arbitrario o malicioso a la propiedad de otro, o constituye un delito estatutario (vea el Aviso de desalojo arriba, en este Manual), basados en el parqueadero de casas móviles, o es la base para ser declarado una molestia pública de clase 1. C.R.S. §38-12-203 (1) (f) (I) a (IV).
7. Falta de pago de alquiler.

### **Información general sobre el proceso de desalojo**

- El propietario de un parque puede presentar un aviso de desalojo sólo después de haber entregado un Aviso para Salir y después de que haya expirado un periodo de remediación.
- La administración debe entregar o publicar el aviso correspondiente,
- Entrega del Servicio: Las notificaciones, incluida la Notificación de abandono y la citación al juzgado o corte, se deben entregar al residente o se deben publicar en la puerta principal de la casa móvil. Si el propietario del parque de casas móviles solicita al tribunal un fallo por el alquiler vencido u otros daños monetarios, la citación debe ser presentada o servida por un procurador, un alguacil o por un tercero mayor de 18 años. Desinteresado significa que si el dinero es uno de los problemas, el propietario o la familia del propietario no deben entregar la Citación.
- El tiempo que un dueño de casa tiene para remediar.
  - ✓ Aviso de 60 días por violación de reglas o regulaciones
  - ✓ Aviso de 5 días por falta de pago del alquiler
- Por una violación como se detalla en C.R.S. §38-12-203 (1) (f) (I), (vea la Sección 2 Desalojo, en este manual más arriba) el propietario debe recibir un aviso de 10 días para salir del parqueadero y no tiene derecho a remediar.
- Un parqueadero de casas móviles puede tener requisitos de notificación que son más estrictos que los requisitos legales y que le dan al propietario de la casa móvil más oportunidades para corregir problemas. Consulte con la administración de su parqueadero
- Si un propietario cura la infracción dentro del tiempo establecido, el propietario del parque no puede proceder con un desalojo.

- Si el dueño de una casa no cura la infracción dentro del tiempo estipulado, el propietario del parque puede presentar una demanda de desalojo ante la corte. **Una vez que el derecho a la cura ha pasado, el propietario del parque no necesita aceptar una oferta para corregir las violaciones.**
- Días de recuento en el periodo de curación: la fecha de publicación no cuenta en el período de curación. Los fines de semana y días festivos sí cuentan.
- Si un propietario cura las violaciones, siempre es una buena idea obtener una declaración por escrito de parte de la administración del parque. Si la violación fue el no pago de la renta, siempre obtenga un recibo o una copia del método de pago.
- Si un propietario recibe un Segundo aviso de infracción por la misma regla o reglamento dentro de los 12 meses posteriores a la primera notificación, no se requiere que la administración otorgue al propietario el derecho de curar. C.R.S. §38-12-203(c)
- Una vez que la administración del parqueadero se haya presentado ante la corte, el propietario recibirá una citación indicando la fecha de la audiencia en la corte. El propietario debe ser notificado al menos cinco días antes de la fecha de la corte.
- Fechas de la Corte: Las audiencias de desalojo pueden ser en Boulder o Longmont. Ambos tribunales celebraron audiencias de desalojo los viernes por la mañana, en Boulder, a las 9:00 a.m. y en Longmont a las 10:00 a.m.
- Si los motivos para el desalojo son reglas que no se incluyeron en el contrato de alquiler inicial, el propietario puede ser “excluido” en (Consulte Mejoras y actualizaciones, arriba en este Manual, para obtener una definición de “protegido”) para proteger a los propietarios de los gastos y las dificultades de cumplir con las normas que no aceptaron cuando firmaron el contrato de alquiler por primera vez.
- Su presencia en la Corte: Siempre acuda a la Corte si usted ha sido citado. No confíe en la declaración de cualquier persona con respecto a la desestimación del desalojo o su promesa de que ellos se encargarán de la situación por usted. Si sus derechos están siendo determinados en el tribunal, tiene que estar presente para defenderse. Recuerde: **la única persona que puede decirle que no necesita comparecer en el tribunal es el juez.**
- Si no se presenta al tribunal, perderá automáticamente y el parqueadero de casas móviles recibirá un fallo predeterminado. Los juicios predeterminados son finales y no pueden ser apelados.
- Prueba: En la Corte, el parque de casas móviles debe demostrar que cumplió con todos los requisitos de notificación y que se le proporcionaron declaraciones por escrito al propietario de la razones de la terminación.

- Si impugna el desalojo, sus defensas podrían ser que las acusaciones hechas por el parqueadero de casas móviles sean falsas o que las razones dadas para el desalojo no son válidas.

**Después del Juicio:** Si el parque prevalece en el momento del desalojo.

- ✓ Y el desalojo se otorga de conformidad con el decreto C.R.S. §38-12-203 (1) (f) (I) hasta (IV) (ver más arriba en este Manual. Desalojo, motivos para la terminación), la administración debe notificar al propietario de la casa móvil que tiene 48 horas para retirar su casas de las premisas.
- ✓ En todas las demás circunstancias de desalojo, el propietario puede extender el periodo para retirar la casa móvil de 48 horas hasta 30 días a partir de la fecha del fallo judicial más un monto de pre-pago del alquiler por cada día que pasa después del fallo judicial y que la casa móvil permanecerá en las instalaciones del parque. El pago al propietario debe realizarse mediante cheque certificado, cheque de caja o por transferencia bancaria y debe estar hecho a más tardar 48 horas después de la resolución judicial.
- ✓ Una vez que haya transcurrido el tiempo dado para retirar la casa móvil, sino se retira la casa, el parque puede retirarlo y almacenar la casa y cobrarle al propietario los costos incurridos.
- ✓ Las compañías hipotecarias y otras partes interesadas en el interés de seguridad en la casa móvil, si existe alguna, la administración notificará en este momento, para que las partes puedan reclamar su interés en la propiedad de la casa.
- ✓ Si lo desalojan y tiene preguntas, puede consultar con un abogado. también pueden llamar a la Ciudad de Longmont, Comunidad y Recursos del Vecindario, para que le ayuden a entredar el proceso, llamando al 303-651-8444.

### **3. Evitar los Procedimientos Legales**

**Negociación Directa:** Aunque los tribunales están disponibles para decidir y hacer cumplir los derechos y responsabilidades del propietario de la vivienda y del parque de casas móviles, las partes también pueden diseñar sus propias soluciones. Al comunicarse y trabajar entre ellos, las partes no sólo pueden ahorrar tiempo y gastos, sino que también pueden mantener el control de sus acuerdos.

Cuando surgen desacuerdos, las partes deben hacer todo lo posible para hablar entre ellos para aclarar las reglas, regulaciones, comunicaciones previas y malentendidos, y para negociar un acuerdo entre ellos. **Recuerde: Confirme cualquier acuerdo por escrito con la firma de ambas partes.**

**Mediación:** Si la negociación directa no es exitosa, la mediación es la siguiente alternativa. La mediación es un proceso neutral de negociación asistida en el que un mediador ayuda a las partes a comunicarse y escuchar el punto de vista de los demás, desarrollar una lista de problemas a resolver y negociar un acuerdo que satisfaga las necesidades de ambas partes. Los acuerdos alcanzados en la mediación están escritos

y firmados por las partes. Un acuerdo firmado se convierte en un contrato entre las partes, y las partes que pueden ser aplicadas judicialmente, son ejecutable en un tribunal. C.R.S. §38-12-216. **Para obtener información sobre la mediación, comuníquese con los servicios de mediación de Longmont, llamando al 303-651-8444.**

Cómo Curar las Violaciones: Utilizando el periodo de notificación para subsanar sus violaciones evitará que se adelante la acción judicial. Los propietarios deben, como precaución, solicitar a la administración que firme una declaración que indique que las violaciones fueron de hecho, curadas. Si necesita ayuda para cumplir con una regla o reglamento del parque, intente negociar con el parque para acordar un tiempo razonable para realizar los pasos específicos. Una vez que el periodo de curación ha expirado, el parque puede ir a la Corte y no necesita aceptar ninguna oferta para curar las razones indicadas para el desalojo. **Para obtener información sobre la calificación y la solicitud de subvenciones para ayudar a financiar las mejoras de la vivienda, comuníquese con el Programa de Subsidios Globales de desarrollo Comunitario de la Ciudad de Longmont llamando al 303-774-4445 o 303-651-8736.**

## **IV. OTROS ASPECTOS DE LA VIVIENDA EN CASAS MOVILES**

### **A. Utilidades**

La ley de Colorado no define el término “renta”. Muchos parques de casas móviles incluyen cargos por servicios públicos como parte del pago del alquiler. Verifique el contrato de alquiler, las reglas y regulaciones y cualquier enmienda. En los parques que usan este arreglo, la retención de los cargos por servicios públicos del monto de alquiler del espacio puede tratarse como “falta de pago del alquiler”.

Si los servicios públicos no están incluidos como parte del alquiler, se debe usar un proceso legal distinto al desalojo para cobrar los servicios públicos y otros cargos incidentales que no forman parte del contrato de alquiler. Los procedimientos de desalojo son para recuperar las posesión de los locales, en lugar de cobrar los cargos por servicios incidentales y los cargos por servicios públicos. C.R.S. §38-12-207(2).

Medidores Maestros (u otros dispositivos de medición compuestos): La ley de Servicios públicos de Colorado rige los arreglos de medidores maestros. El operador del medidor maestro se conoce como el “MMO”, a los usuarios actuales de las utilidades se los conoce como “usuarios finales”.

La ley de Servicios Públicos prohíbe a los MMO cobrar a los usuarios finales por encima del costo actual facturado al MMO por la empresa de servicio. Los costos reales generalmente incluirán: Construcción, mantenimiento, financiamiento, administración, mediación o facturación para el Sistema de distribución de servicios públicos propiedad del MMO.

Si el MMO factura a los usuarios finales por el servicio, el MMO debe pasar los reembolsos, rebajas, reducciones nominales o ajustes que recibe de la empresa de servicios públicos. Para mayor información, ver C.R.S. §40-1-103.5.



Según la ley de parques de casas móviles de Colorado, los propietarios de parques pueden contratar servicios públicos para los propietarios. Con este tipo de acuerdo, la administración debe enviar a la empresa todo el dinero recaudado de cada residente como pago por la parte del cargo del servicio público del residente, y el pago a la empresa debe hacerse dentro de los 45 días de recibido el pago del residente, Si la administración del parque no realiza los pagos a tiempo, las utilidades pueden requerir un depósito de los propietarios del parque. Esto asegura que los usuarios finales tendrán servicios de utilidades, a pesar de un pago atrasado o la falta de pago por parte del MMO. C.R.S. §38-12-212.7.

### **B. Reunión de Propietarios**

La gerencia no puede prohibir las reuniones de propietarios relacionadas con la vida y asuntos de casas móviles. Se debe permitir que las reuniones tengan lugar en la sala de reuniones de la comunidas o en la sada de recreación, si existe, y si está reservada de acuerdo con las reglas del parque y se lleva a cabo a una hora razonable. C.R.S. §38-12-206.

### **C. Preferencias del Distribuidor**

La ley de Colorado prohíbe que la administración requiera la compra de una casa móvil a un vendedor en particular para poder vivir en el parque de casas móviles. Del mismo modo, un parque de casas móviles no puede dar preferencia en el alquiler a los posibles propietarios que compran a un vendedor en particular. Y, por ultimo un vendedor no puede exigirle a un comprador que coloque la casa móvil en un parque particular de casas móviles. C.R.S. §38-12-210

La ley de Colorado prohíbe que la administración del parque requiera la compra de una casa móvil de un vendedor particular para poder vivir en el parque de. Del mismo la administración del parque no debe dar prefencia en alquilar una casa móvil a futuros compradores de casas móviles. Y, por ultimo un vendedor no puede exigirle a un comprador que coloque la casa móvil en un parque particular de casas móviles C.R.S. §38-12-210. **Nota:** Estas prohibiciones no se aplican a los nuevos inquilinos de una casa móvil en un parque. C.R.S. §38-12-215.

Los parques de casa móviles deben tratar a todas las personas por igual cuando alquilan casas o alquilan espacios. Es ilegal que un concesionario de una casa móvil ofrezca o pague en efectivo o algo de valor al propietario o la administración de un parque con el propósito de reservar espacio o aceptar una casa móvil en el parque. C.R.S. §38-12-212.

Los parques de casas móviles deben tratar a todas las personas por igual en el alquiler o arrendamiento de espacios. Es ilegal que un concesionario de una casa móvil ofrezca o pague en efectivo o algo de valor al propietario o la administración de un parque con el propósito de reservar un espacio o aceptar una casa móvil en el parque. C.R.S. §38-12-212.

## **D. Venta de un Parque de casas móviles**

Todos los contratos de alquiler vigentes siguen en pleno efecto a pesar de los cambios en la propiedad de un parque de casas móviles. Cualquier nuevo comprador compra la tierra sujeta a todos los acuerdos de alquiler existentes. Los propietarios están seguros de que poseen su espacio durante el plazo de un contrato de alquiler. Si el propietario está en un acuerdo de alquiler de mes a mes, las mismas reglas y requisitos continúan aplicándose.

El propietario de un parque debe notificar a los propietarios sobre la intención de vender el parque al menos 10 día antes del cierre programado. El aviso debe ser:

1. Escrito, y
2. Enviado a cada dueño de casa, en la dirección que se muestra en el contrato de alquiler

Este aviso no es obligatorio si la transferencia de propiedad se realiza entre miembros de la familia o socios en una asociación.

C.R.S. §38-12-217.

Eventualmente, el parque se puede vender a un propietario que quiera usar la tierra para un propósito que no sea un parque de casas móviles. Este es un cambio en el uso de la tierra, que sólo puede hacerse si la zonificación de la tierra lo permite. Vea arriba en este Manual, razones para desalojos.

## **V. LISTA DE RECURSOS**

Longmont Mediation Services/Division of Community and Neighborhood Resources  
(Servicios de Mediación de Longmont) de la Comunidad y Recursos de la Vecindad  
City of Longmont  
350 Kimbark Street, Longmont 80501  
303.651.8444

Community Development Block Grant Program (Programa de Subsidios de Desarrollo  
Comunitario del bloque)  
City of Longmont  
350 Kimbark Street, Longmont 80501  
303.651.8530 or 303.774.4445

Boulder County Legal Services (Servicios Legales del Condado de Boulder)  
315 West South Boulder Road, Suite 205  
Louisville 80027  
303.449.7575

State of Colorado/Department of Local Affairs/Division of Housing (Estado de  
Colorado/Departamento de Asuntos Locales/División de Vivienda)  
1313 Sherman Street, Denver 80203  
303.866.4653

Installation/set-up program for mobile homes

303.866.4656

Rick Hanger

rick.hanger@state.co.us

Enforcing of HUD construction standards for new mobile homes

(Cumplimiento de los estándares de construcción de HUD para nuevas casas móviles)

U.S. Department of Housing and Urban Development/Office of Manufactured Housing Programs – (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. / Oficina de viviendas prefabricadas)

Programas

451 Seventh Street, SW, Room 9164

Washington DC 20410

1.800.927.2891

American Association of Retired Persons (AARP) (Asociación Americana de Personas Jubiladas)

[www.aarp.org/ppi](http://www.aarp.org/ppi) - enter "manufactured housing" in the "Search PPI" box

Manufactured Home Owners Association of America "United We Stand – Strength in Numbers" - Asociación de Propietarios de Casas Manufacturadas de América "Unidos estamos de pie – Fortaleza en los números"

Ishbel Dickens, Executive Director

P.O. Box 22346

Seattle WA 98112

1.206.851.6385

[ishbel@mhoaa.us](mailto:ishbel@mhoaa.us)

Propietarios Residentes en las Comunidades USA – Asistencia técnica para comunidades y vendedores de viviendas móviles, para ayudar a los propietarios que deseen comprar casas en su comunidad.

7 Wall Street

Concord NH 03301

1.603.856.0246

<http://www.rocusa.org/for-homeowners/ctap-search.aspx>

Centro Nacional de Derecho del Consumidor – información y defensa sobre la variedad de temas, incluida la vivienda pre-fabricada (Centro Nacional de Derecho del Consumidor: información y defensa sobre una variedad de temas, incluidas como viviendas prefabricadas).

<http://www.nclc.org/issues/manufactured-housing.html>

CFED – Defensa para ayudar a garantizar que las familias que compran casas prefabricadas cosechen los beneficios de la experiencia de propiedad de vivienda comparables a los que disfrutaban los compradores de casas tradicionales construidas en

el sitio. (Promoción para ayudar a garantizar que las familias que compran casas prefabricadas cosechen los beneficios de la experiencia de propiedad de vivienda comparables a los que disfrutaban los compradores de viviendas tradicionales construidas en el sitio).

1200 G Street, NW, Suite 400

Washington DC 20005

1.202.408.9788

[http://cfed.org/programs/manufactured\\_housing\\_initiative/im\\_home/](http://cfed.org/programs/manufactured_housing_initiative/im_home/)

# Ley del Parque de Casas Móviles

## **38-12-200.1. Título corto**

Esta parte 2 se conocerá y se podrá citar como la “Le de parques de casas móviles”.

## **38-12-200.2. La declaración de la escritura**

La asamblea general declara que el propósito de esta parte 2 es establecer la relación entre el propietario de un parque de casas móviles y el propietario de una casa móvil situado en dicho parque.

## **38-12-201. Aplicación de la parte 2**

- (1) Esta parte 2 se aplicará sólo a casas pre-fabricadas 2 se aplicará sólo a casas prefabricadas como se define en la sección 42-1-102 (106) (b), C.R.S.
- (2) Derogado.

## **38-12-201.3. La declaración legislativa y mayor disponibilidad de parques de casas móviles**

Por la presente, la asamblea general encuentra y declara que las casas móviles, las viviendas pre-fabricadas y las viviendas construidas en fábrica son formas importantes y efectivas de satisfacer las necesidades de vivienda asequibles en Colorado. La asamblea general encuentra y declara que, debido a los aspectos únicos de las casas móviles y la propiedad de parques de casas móviles, existe la necesidad de proteger a los propietarios del desalojo con poco aviso para evitar que los propietarios de casas móviles también pierdan su refugio, como cualquier equidad en sus casas móviles. La asamblea general alienta a los gobiernos locales a permitir y proteger los parques de casas móviles en sus jurisdicciones y a promulgar planes para aumentar la viabilidad de los parques actuales.

## **38-12-201.5. Definiciones**

Como se usa en esta parte 2, a menos que el contexto requiera lo contrario.

- (1) "Dueño de casa" significa cualquier persona o familia de esa persona que posee una casa móvil que está sujeto a un alquiler en un parque de casas móviles según un contrato de alquiler.
- (1.5) "Administración" o "propietario" significa el propietario o la persona responsable de operar y administrar un parque de casas móviles o un agente, empleado o representante autorizado para actuar en nombre de dicha administración en relación con asuntos relacionados con el alquiler en el parque.
- (2) "Casa móvil" significa una vivienda unifamiliar construida sobre un chasis permanente diseñado para la ocupación residencial a largo plazo y que contiene instalaciones eléctricas, de plomería y sanitarias completas y diseñada para ser instalada de manera permanente o semipermanente con o sin una fundación permanente, que se puede trazar sobre las

carreteras públicas como una unidad, o en secciones con permiso especial, o una casa prefabricada según se define en la sección [38-29-102 \(6\)](#) si la casa prefabricada está situada en una casa móvil en un parque.

- (3) "Parque de casas móviles" o "parque" significa una parcela de tierra utilizada para acomodación de cinco o más casas rodantes ocupadas y operadas para el beneficio pecuniario del propietario de la parcela de tierra, sus agentes, arrendatarios o cesionarios. El parque de casas móviles no incluye subdivisiones de casas móviles ni propiedades divididas en zonas para las subdivisiones de casas prefabricadas.
- (4) "Espacios para casas móviles" "espacio", "lote de casas móviles" o "lote" significa un terreno dentro de un parque de casas móviles designado por la administración para acomodar una casa móvil y sus edificios accesorios y para la cual se requiere un alcantarillado, y las conexiones para servicios públicos provistas por el parque de casas móviles.
- (5) "Las instalaciones" significa un parque de casas móviles y las instalaciones y accesorios existentes en el mismo, incluidos los muebles y servicios públicos donde corresponda, y los terrenos, áreas e instalaciones existentes disponibles para el uso de los propietarios de viviendas en general o el uso de los cuales se promete al propietario de la casa.
- (7) "Renta significa cualquier dinero u otra consideración que deba pagarse a la administración por el derecho de uso, posesión y ocupación de las instalaciones.
- (8) "Contrato de alquiler" significa un acuerdo, escrito o implícito por ley, entre la administración y el propietario de la vivienda que establece los términos y condiciones de una tenencia, incluidos las razonables normas y reglamentos promulgados por la gestión del parque. Un contrato de arrendamiento es un contrato de alquiler.
- (9) Derogado.
- (10) "Arrendamiento" se refiere a los derechos del propietario de una casa a usar un espacio o lote dentro de un parque donde ubicar, mantener u ocupar una casa móvil, mejoras en los lotes y estructuras accesorias para la habitación humana, incluido el uso de servicios e instalaciones del parque.
- (9) "Arrendamiento" se refiere a los derechos del propietario de una casa a usar un espacio o lote dentro de un parque donde ubicar, mantener y ocupar una casa móvil, mejoras en los lotes y estructuras accesorias para la habitación humana, incluido el uso de servicios e instalaciones del parque.

### **38-12-202. Arrendamiento – aviso para renunciar**

- (1) (a) No se alquilará una casa móvil a nadie o espacio en el parque de casa móviles sin un contrato de alquiler por escrito, y no se terminará el alquiler hasta que no se haya notificado con un aviso de renuncia. Dicho aviso tiene que ser por escrito y se tiene que usar un formulario específico en la [sección 13-40-107 \(2\)](#), C.R.S. La descripción de la propiedad requerida en la [sección 13-40-107 \(2\)](#), C.R.S., se considerará legalmente

suficiente si se establece:

- (I) El nombre del propietario o del parque de casas móviles.
- (II) La dirección postal de la propiedad.
- (III) La ubicación o número de espacio sobre el cual se ubica la casa móvil; y
- (IV) El condado en el que se encuentra la casa móvil.

(b) La notificación de abandonar el lugar se realizará según lo especificado en la [sección 13-40-108](#), C.R.S. El servicio por publicación se considerará legalmente suficiente en el sentido de la [sección 13-40-108](#), C.R.S., si el aviso se encuentra en la entrada principal de la casa móvil.

(c) (1) Salvo que se disponga lo contrario en el subpárrafo (II) de este párrafo (c), al propietario de la vivienda se le dará un periodo de no menos de sesenta días para que retire cualquier casa móvil de las instalaciones a partir de la fecha de la notificación servida o publicada. En aquellas situaciones en las que una casa móvil está siendo alquilada u ocupada por personas distintas de su propietario y de manera contraria a las reglas y regulaciones del propietario, en ese caso, el inquilino puede ser evacuado por el propietario al dar un aviso de treinta días en lugar de dicho aviso de sesenta días.

(II) Si el contrato de alquiler termina por motivos especificados en la [sección 38-12-203 \(1\) \(f\)](#), al propietario de la vivienda se le otorgará un periodo de no menos de diez días para retirar cualquier casa móvil de las premisas a partir de la fecha en que el aviso sea servido o publicado.

(2) Ningún contrato de alquiler contendrá ninguna disposición según la cual el propietario de la vivienda renuncie a sus derechos en virtud de esta parte 2, y dicha renuncia se considerará contraria a la política pública y será inaplicable y nula. En aquellas situaciones en las que una casa móvil está siendo arrendada u ocupada por personas distintas que no sean los dueños y de manera contraria a las reglas y regulaciones del propietario, entonces en ese caso, el inquilino puede ser evacuado por el propietario una vez que le de un aviso de treinta días en lugar de un aviso de 60 días.

(3) El propietario o la administración del parque de casas móviles debe especificar, en la notificación requerida por esta sección, el motivo de la terminación como se describe en la [sección 38-12-203](#), de cualquier alquiler en dicho parque de casas móviles. Si la tenencia se termina por el hecho de que la casa móvil o el lote de casas móviles no cumple con las reglas y regulaciones adoptadas de conformidad con la [sección 38-12-203 \(1\) \(c\)](#), la notificación requerida por esta sección debe incluir una declaración que informe al propietario de la vivienda que el propietario de la casa tiene el derecho de subsanar el incumplimiento dentro de los treinta días de la fecha de servicio o la publicación de la notificación de renuncia. El periodo de treinta días para subsanar cualquier incumplimiento establecido en esta subsección (3) se ejecutará simultáneamente con el periodo de sesenta días para eliminar una casa móvil de las instalaciones según lo establecido en el párrafo © de la subsección (1) y la subsección (2) de esta sección. La aceptación de alquiler por parte del propietario o la administración de un parque de casas móviles

durante el periodo de treinta días con derecho a curación establecido en la [section 38-12-203 \(1\) \(c\)](#), no constituirá una renuncia al derecho del propietario a rescindir el contrato de arrendamiento por cualquier incumplimiento establecido en la [sección 38-12-203 \(1\) \(c\)](#).

### **38-12-202.5. Acción por terminación**

- (1) La acción de terminación se iniciará de la manera descrita en la [sección 13-40-110](#), C.R.S. La descripción de la propiedad se considerará legalmente suficiente y en el sentido de la [sección 13-40-110](#), C.R.S. si se establece:
  - (a) El nombre del propietario o el parque de casas móviles
  - (b) La dirección postal de la propiedad.
  - (c) La ubicación o número de espacio sobre el cual se ubica la casa móvil y
  - (d) El condado en el que se encuentra la casa móvil.
- (2) El servicio de citaciones deberá ser como se especifica en la [sección 13-40-112](#), C.R.S. El servicio por publicación se considerará legalmente suficiente en el sentido de la [sección 13-40-112](#), C.R.S., si la citación se coloca en la entrada principal de la casa móvil.
- (3) La jurisdicción de los tribunales en casos de entrada forzada, detención forzosa o detención ilícita será como se especifica en la [sección 13-40-109](#), C.R.S. El juicio sobre la cuestión de la posesión será oportuno según lo especificado en la [sección 13-40-114](#), C.R.S., sin demora permitida para la determinación de otros asuntos o reclamos que pueden ser resueltos a discreción del tribunal de primera instancia.
- (4) Después del comienzo de la acción y antes del juicio, cualquier persona que aún no sea parte de la acción y que se descubra que tiene un interés de propiedad en la casa móvil podrá entrar en una estipulación con el propietario y quedar obligada por la misma.

### **38-12-203. Razones para la terminación**

- (1) Una tenencia se terminará de conformidad con esta parte 2 sólo por una o más de las siguientes razones:
  - (a) Si el propietario no cumple con las ordenanzas locales y las leyes y regulaciones estatales relacionadas con casas móviles y lotes de casas móviles:
  - (b) Conducta del propietario de la casa en las instalaciones del parque de casas móviles, lo que constituye una molestia para otros propietarios o interferencia con la administración del parque:
  - (c) Si el propietario de la casa no cumple con las reglas y regulaciones escritas del parque de casas móviles ya sea establecido por la administración en el contrato de alquiler al inicio del arrendamiento, modificado posteriormente con el consentimiento del propietario de la casa, o modificado posteriormente sin el permiso del propietario, consentimiento del propietario de la casa en un aviso por escrito de sesenta días si las reglas y regulaciones enmendadas son



razonables; excepto que el propietario de la vivienda tendrá treinta días a partir de la fecha de servicio o la publicación del aviso de renuncia establecido en la [sección 38-12-202 \(3\)](#) para subsanar cualquier incumplimiento en la casa móvil o en el lote de casas móviles antes de que se inicie una acción por terminación, excepto si las ordenanzas locales, las leyes y regulaciones estatales, las reglas y regulaciones del parque, o las situaciones de emergencia, salud o seguridad requieren un cumplimiento inmediato. Si el propietario de una casa infringió o incumplió este párrafo y recibió un aviso y un derecho a subsanar dicho incumplimiento y dentro de un periodo de doce meses a partir de la fecha de notificación de la notificación, se encuentra en incumplimiento de la misma regla o reglamento y se le notifica la segunda falta de cumplimiento, no habrá derecho a subsanar la segunda falta de cumplimiento.

Las regulaciones aplicables a las instalaciones recreativas pueden ser modificadas a la razonable discreción de la administración. Para los propósitos de este párrafo © cuando la casa móvil es propiedad de una persona que no es el propietario del parque de casas móviles, la casa móvil es una unidad de propiedad separada, y las regulaciones que se adoptan con posterioridad a la ubicación de la unidad en el parque sin el consentimiento del propietario de la casa, y las restricciones o requisitos que imponen a esa unidad por separado no son razonablemente razonables. Nada en este párrafo © prohibirá al propietario de un parque de casas móviles exigir el cumplimiento de las regulaciones vigentes de la unidad del parque en el momento de la venta o transferencia de la casa móvil a un nuevo propietario. La transferencia en virtud de éste párrafo © no incluirá la transferencia a un copropietario en caso de fallecimiento o divorcio, ni a un nuevo copropietario en virtud del matrimonio.

- (c) (I) La condena o cambio de uso del parque de casas móviles. Cuando se notifica formalmente al propietario de un parque de casas móviles mediante un aviso de intención de adquisición de conformidad con la sección 38-1-121 (1) u otra disposición similar de la ley, o una queja en una acción de condena de una agencia gubernamental apropiada que el parque de casas móviles, o cualquier parte del mismo, debe ser adquirido por la agencia gubernamental o puede ser objeto de un procedimiento de condena, el propietario deberá, dentro de los diecisiete días, notificar a los propietarios de la casa por la agencia gubernamental o puede ser objeto de un procedimiento de condena, el propietario deberá, dentro de los diecisiete días, notificar a los propietarios de la casa por escrito los términos del aviso de intención de adquirir o reclamo recibido por el el dueño.
- (II) En aquellos casos en los que el propietario desea cambiar el uso del parque de casas móviles y tal cambio de uso podría resultar en el desalojo de casas móviles habitadas, el propietario debe primero dar al propietario de cada casa móvil sujeto a dicho desalojo una notificación por escrito de la intención del propietario de desalojar no menos de seis meses antes de dicho cambio de uso de la tierra, aviso para ser enviado por correo a cada propietario de la casa.
- (d) La realización o causación, con conocimiento, de declaraciones falsas o engañosas en una solicitud de arrendamiento.
- (e) Conducta del propietario de la casa o cualquier arrendatario del propietario de la casa o cualquier invitado, agente, invitado o asociado del propietario de la casa o arrendatario del propietario de la casa que:
- (f) Ocurre en las instalaciones del parque de casas móviles y pone en peligro

injustificadamente la vida del propietario, cualquier propietario o arrendatario de la casa móvil, cualquier persona que viva en el parque, o cualquier invitado, agente, invitado o asociado del propietario o arrendatario de la casa del dueño de casa.

(g) Ocurre en las instalaciones del parque de casas móviles y constituye un daño deliberado, sin sentido o malicioso a la propiedad del propietario, cualquier propietario de la casa o arrendatario del parque de casas móviles, cualquier personal que viva en el parque o cualquier invitado, agente, invitado o asociado del propietario de la vivienda o arrendatario del propietario de la vivienda.

(III) Ocurre en las instalaciones del parque de casas móviles y constituye un delito mayor prohibido por el artículo 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, or 18 of title 18, C.R.S.; o

(IV) Es la base de una acción pendiente para declarar que la casa móvil o cualquiera de sus contenidos es una molestia pública de clase 1 según la sección 16-13-303, C.R.S., o

(2) En una acción conforme a esta parte 2, el propietario tendrá la carga de probar que el propietario cumplió con los requisitos de notificación pertinentes y que el propietario proporcionó al propietario de la vivienda una declaración de los motivos de la terminación. Además de cualquier otra defensa que pueda tener el propietario de una casa, será una defensa que las alegaciones del propietario son falsas o que las razones de la terminación son inválidas.

### **38-12-204. El no pago del alquiler –Aviso requerido para aumentar la renta**

(1) Cualquier arrendamiento u otra propiedad a voluntad o arrendamiento en un parque de casas móviles se puede rescindir previa notificación por escrito del propietario al propietario de la casa que requiera, en la alternativa, el pago del alquiler o el retiro de la unidad del propietario de la vivienda de las instalaciones, dentro de un periodo de no menos de cinco días después de la fecha de notificación o notificación, por falta de pago del alquiler al vencimiento.

(2) El alquiler no se incrementará sin un aviso por escrito de sesenta días al propietario de la casa. Además de la cantidad y la fecha efectiva del aumento del alquiler, dicha notificación por escrito incluirá el nombre, la dirección y el número de teléfono de la administración del parque de casas móviles, si dicha administración es un propietario principal o propietario del parque de casas móviles y, si el propietario no es una persona física, el nombre, la dirección y el número de teléfono del director ejecutivo o socio administrativo del propietario, excepto que no es necesario proporcionar dicha información de propiedad si se reveló en el contrato de alquiler realizado conforme a la sección 38-12-213.

### **38-12-204.3. Aviso requerido para la terminación**

(1) Cuando la tenencia de un propietario de una casa móvil finaliza en virtud de la sección 38-12-202 o la sección 38-12-204, el propietario o propietario de un parque de casas móviles debe proporcionar al propietario de la casa móvil una notificación por escrito según lo dispuesto en la subsección (2) de esta sección. El servicio de dicha notificación se realizará al mismo tiempo y de la misma manera que el servicio de:

- (a) La notificación para desalojar según lo dispuesto en la sección 38-12-202 (1) o
- (b) La notificación de falta de pago de alquiler según lo dispuesto en la sección 38-12-204 (1)

(2) El aviso requerido bajo esta sección deberá estar al menos un tipo de diez puntos y debe leer como sigue:

#### AVISO IMPORTANTE PARA EL PROPIETARIO:

Este aviso y el aviso adjunto para desalojar/aviso de falta de pago del alquiler son los primeros pasos en el proceso de desalojo. Cualquier disputa que pueda tener con respecto a los motivos del desalojo se debe abordar con su arrendador o con la administración del parque de casas móviles o en los tribunales si se presenta una acción de desalojo. Tenga en cuenta que la “Ley de parques de casas móviles”, parte 2 del artículo 12 del título 38 de los Estatutos revisados de Colorado, puede proporcionarle protección legal:

**AVISO PARA DESALOJAR:** El propietario o la administración de un parque de casas móviles debe enviar un aviso al propietario de la vivienda para que renuncie a fin de rescindir la tenencia del propietario. El aviso debe ser por escrito y debe contener cierta información, incluyendo:

Los motivos para la terminación de la tenencia;

Si el propietario de la casa tiene o no derecho a curar bajo el “Acta del Parque de casas móviles” y;

Que el propietario de la casa tiene derecho a la mediación conforme a la sección 38-12-216, Estatutos revisados de Colorado, de la “Ley de Parques de Casas Móviles”

**AVISO DE NO PAGO DEL ALQUILER:** El propietario o la administración de un parque de casas móviles debe entregar al propietario de la vivienda un aviso de falta de pago del alquiler para terminar el alquiler de un propietario. El aviso debe hacerse por escrito y debe exigir que el propietario de la casa pague el alquiler y los aranceles correspondientes adeudados y adeudados o retire la la unidad del propietario de las instalaciones, dentro de un periodo no inferior a cinco días a partir de la fecha de notificación, o publicarlo, por falta de pago de la renta al vencimiento.

**PERIODOS DE CURACION:** Si el propietario de la casa tiene el derecho de curarse bajo la “Ley de Parques para Casas Móviles”, el propietario o la administración de un parque de casas móviles no puede rescindir la tenencia de un propietario sin primero proporcionarle un periodo de tiempo para resolver el incumplimiento. “Curación” se refiere a un propietario de vivienda que soluciona, arregla o corrige de otra manera la situación o el problema que causó la terminación del contrato de arrendamiento de conformidad con las secciones [sections 38-12-202](#), [38-12-203](#), o [38-12-204](#), CRS.

**COMIENZO DE ACCION LEGAL PARA TERMINAR LA TENENCIA:** Después del último día del periodo de notificación, se puede iniciar una acción legal para tomar posesión del espacio arrendado por el propietario de la casa. Para desalojar a un propietario de vivienda, el propietario o la administración del parque de casas móviles debe probar:

El arrendador o la oficina de administración cumplieron con los requisitos de notificación del “Acta del Parque de Casas Móviles”.

El propietario o la oficina de administración proporcionaron al propietario de la vivienda una declaración de los motivos de la terminación del arrendamiento y;

El propietario o la oficina de administración proporcionaron al propietario de la vivienda una declaración de los motivos de la terminación del arrendamiento; y las razones para la finalización del contrato de arrendamiento son verdaderas y válidas en la sección “Acta del Parque de Casas Móviles”.

El propietario de una casa debe comparecer ante el tribunal para defenderse de una acción de desalojo. Si la corte saca el fallo en favor del propietario o la administración del parque de casas móviles, el propietario de la casa tendrá no menos de 48 horas desde el momento de la resolución para retirar la casa móvil y desocupar las instalaciones. Si se termina un contrato de arrendamiento de conformidad con la sección [38-12-203 \(1\) \(f\)](#) de los Estatutos Revisados de Colorado, el propietario de la vivienda debe tener no menos de 48 horas desde el momento de la resolución para retirar la casa móvil y desocupar las instalaciones. Si se termina un contrato de arrendamiento de conformidad con la sección 38-12-203 (1) (f) de los Estatutos Revisados de Colorado, el propietario de la vivienda debe tener no menos de 48 horas a partir de la fecha de la resolución para retirar la vivienda y desocupar el local. En todas las demás circunstancias, si el propietario de la casa desea extender ese período más allá de las 48 horas, pero no más de treinta días a partir de la fecha de la resolución, el propietario de la casa pagará por adelantado al propietario una cantidad igual a cualquier cantidad total declarada por el tribunal para deberse al propietario, así como una parte proporcional del alquiler por cada día posterior a la decisión del tribunal de que el propietario de la casa móvil permanecerá en las instalaciones. Todos los pagos anticipados se pagarán con cheque certificado, cheque de caja o transferencia bancaria y se pagarán a más tardar 48 horas después de la decisión del tribunal.

### **38-12-205. Terminación prohibida**

Un arrendamiento u otra propiedad a voluntad o arrendamiento en un parque de casas móviles no se puede rescindir únicamente con el propósito de hacer que el espacio del propietario de la casa en el parque esté disponible para otra casa móvil o entrenado del remolque.

### **38-12-206. Reuniones de propietarios y Asambleas en áreas comunes**

Los propietarios de viviendas tendrán derecho a reunirse y establecer una asociación de propietarios. Reuniones de los propietarios de viviendas o la asociación de propietarios de viviendas relacionadas con la vida y los asuntos de las casas móviles en el área común o el pasillo están reservados de acuerdo con las reglas del parque y dichas reuniones se llevan a cabo a horas razonables y cuando la instalación no se utiliza de otra manera; excepto que tales reuniones no se llevarán a cabo en las calles o vías del parque de casas móviles.

### **38-12-207. Depósitos de Seguridad – Proceso Legal**

- (1) El propietario de un parque de casas móviles o sus agentes pueden cobrar un depósito de seguridad que no sea mayor que la cantidad de un mes de alquiler o dos meses de alquileres para unidades multifamiliares.

- (2) El proceso legal que no sea el desalojo, se utilizará para el cobro de los cargos de servicios públicos y los cargos por servicios incidentales que no sean los proporcionados por el contrato de alquiler.

### **38-12-208. Remediar**

- (1) (a) Al otorgar el fallo de posesión por el propietario en una entrada forzosa y una acción de retención, el tribunal emitirá inmediatamente un recurso de restitución que el propietario deberá entregar al Sheriff. Además, si se ha solicitado un fallo monetario en la queja y si el servicio se realiza mediante un servicio personal, el tribunal determinará e impondrá el fallo por cualquier monto adeudado al propietario y calculará un monto de alquiler diario proporcional que debe pagarse para que la casa pueda quedarse en el parque. El tribunal puede confiar en la información provista por el propietario o el abogado del propietario al determinar el monto de la renta diario proporcional que debe pagar el propietario de la casa. Al recibir el recurso de restitución, el alguacil notificará de conformidad con los requerimientos de la [sección 13-40-108](#), C.R.S., al propietario de la casa de la decisión del tribunal y la entrada de la sentencia.
- (b) La notificación de fallo deberá indicar que, en un tiempo específico, no menos de cuarenta y ocho horas a partir de la entrada de juicio, si se termina un arrendamiento de conformidad con la [sección 38-12-203 \(1\) \(f\)](#), y en todas las demás instancias, no menos de cuarenta y ocho horas a partir del inicio de la sentencia, que pueden extenderse a no más de treinta días después del fallo de la sentencia si el propietario de la casa ha pagado con cheque certificado, cheque de caja o transferencia bancaria a más tardar cuarenta y ocho horas después de que el tribunal dictara al propietario una cantidad igual a cualquier monto total declarado por el tribunal dictara al propietario una cantidad igual a cualquier monto total declarado por el tribunal que se le debe al propietario, así como una parte proporcional del alquiler por cada día posterior a la decisión del tribunal de que el propietario de la casa móvil permanecerá en las instalaciones. El Alguacil volverá para presentar un escrito de Restitución y supervisión de la remoción pacífica y ordenada de la casa móvil bajo esa orden del tribunal. El aviso de fallo también aconsejará al propietario de la casa que prepare la casa móvil para retirarlo de las instalaciones, moviendo el faldón, desconectando los servicios públicos, colocando llantas y hacienda que la casa móvil sea segura y esté lista para el viaje por carretera.
- (c) Si el propietario de la casa no tiene la casa móvil segura y lista para ser retirada físicamente de las instalaciones o si hay inclemencias del tiempo u otros problemas imprevistos en el momento especificado en la notificación de la sentencia, el propietario y el Alguacil pueden, por acuerdo escrito, extender el tiempo para la ejecución del recurso de restitución para permitir que el propietario haga los arreglos necesarios para realizar el trabajo o para permitir que el Alguacil ejecute el recurso de restitución en un momento en que el clima u otras condiciones harán que el retiro sea menos peligroso para la casa móvil.
- (d) Si la casa móvil no se retira del terreno del propietario en nombre del propietario de la casa móvil dentro del tiempo permitido por el recurso de restitución, entonces el propietario y el Alguacil tendrán el derecho de tomar posesión de la casa móvil para los fines de la eliminación y almacenamiento. La responsabilidad del propietario y del Alguacil en tal caso se limitará a

negligencia grave o negligencia deliberada e ignorante de los derechos de propiedad del propietario de la casa. La responsabilidad de prevenir la congelación y de prevenir los daños causados por el viento y el clima en la casa móvil recae exclusivamente en aquellas personas que tienen un interés de propiedad en la casa móvil, excepto que el propietario puede tomar las medidas apropiadas para evitar la congelación, daños por el viento y el clima y para evitar los daños causados por vandalismo.

(e) Cualquier parte interesada puede pagar los cargos razonables de eliminación y almacenamiento y los costos asociados con la prevención de daños causados por el viento, el clima o vándalos. Esos cargos correrán con la casa móvil, y quienquiera que finalmente reclame la casa móvil deberá esa suma a la persona que la pagó.

(2) (a) Antes de la emisión de dicho recurso de restitución, el tribunal deberá encontrar un hecho basado en la evidencia o las declaraciones del abogado de que existe o no un acuerdo de seguridad sobre la casa móvil que está sujeta al recurso de restitución. Una declaración por escrito sobre la solicitud del propietario de la casa móvil para arrendamiento con el propietario de que no hay un acuerdo de seguridad en la casa móvil debe ser evidencia principal de la inexistencia de tal acuerdo de seguridad.

(b) En aquellos casos en que el tribunal determine que hay un acuerdo de seguridad en la casa móvil sujeta al recurso de restitución y donde el titular del acuerdo de seguridad puede identificarse con una certeza razonable, entonces, al recibir el recurso de restitución, el demandante informará sin demora al titular de dicho acuerdo de seguridad sobre la ubicación de la casa móvil, el nombre del propietario que obtuvo el recurso de restitución y el momento en que la casa móvil estará sujeta a la remoción por parte del Alguacil y del propietario.

(3) Los recursos provistos en la parte 1 de este artículo y en el artículo 40 del título 13, C.R.S., excepto como inconsistente con esta parte 2, serán aplicables a esta parte 2.

### **38-12-209. Se prohíben las tarifas de entrada - Tarifa de entrada definida - Depósito de seguridad - Costos Judiciales**

(1) El propietario de un parque de casas móviles, o el agente de dicho propietario, no pagará ni recibirá de un propietario o vendedor de una casa móvil una tarifa de entrada de ningún tipo como condición de arrendamiento en un parque de casas móviles.

(2) Tal como se usa en esta sección, "tarifa de entrada" significa cualquier tarifa pagada o recibida de un propietario de un parque de casas móviles o su agente, excepto por:

(a) Alquiler;

(b) Un depósito de seguridad contra daños reales a las instalaciones o para asegurar los pagos de alquiler, cuyo depósito no será mayor que la cantidad permitida en esta parte 2. Después del 1ro. de julio de 1979, los depósitos de seguridad seguirán siendo propiedad del propietario de la vivienda, y será depositado en una cuenta de fideicomiso separada por el arrendador para que el propietario la administre como fideicomisario privado. Con el propósito de preservar el corpus, el propietario no mezclará los fondos fiduciarios con otro dinero, pero se le permite mantener el interés y las ganancias en el mismo como compensación por administrar la cuenta del fideicomiso.

(c) Cargos cobrados por cualquier agencia gubernamental del estado condado, ciudad, municipio u agencia gubernamental;

(e) Servicios

(e) Cargos imprevistos razonables por los servicios efectivamente realizados por el propietario del parque de casas móviles o su agente y acordados por escrito por el propietario de la casa.

(3) El juez de primera instancia puede adjudicar las costas judiciales y los honorarios del abogado en cualquier acción judicial presentada de conformidad con cualquier disposición de esta parte 2 a la parte ganadora al encontrar que la parte prevaleciente emprendió la acción judicial y la representación legal por una razón legalmente suficiente y no por un dilatorio. o causa infundada.

(4) La administración o el residente pueden iniciar una acción civil por violación del contrato de alquiler o cualquier disposición de esta parte 2 en el tribunal correspondiente del condado en el que se encuentra el parque. Cualquiera de las partes puede recuperar daños y perjuicios reales, o el tribunal puede, a su discreción, otorgar el alivio equitativo que considere necesario, incluida la prohibición de cualquiera de las partes de violaciones posteriores.

### **38-12-210. Parques cerrados prohibidos**

(1) El propietario de un parque de casas móviles o su agente no requerirá, como condición de arrendamiento en un parque de casas móviles, que el posible propietario de la casa haya comprado una casa móvil de un vendedor en particular o de cualquiera de un grupo particular de vendedores.

(2) Dicho propietario o agente no otorgará ninguna preferencia especial en el alquiler a un posible propietario de vivienda que haya comprado una casa móvil a un vendedor en particular.

(3) Un vendedor de casas móviles no requerirá como condición de venta que un comprador se ubique en un parque de casas móviles en particular o en cualquiera de un grupo particular de parques de casas móviles.

(4) El propietario u operador de un parque de casas móviles debe tratar a todas las personas por igual al alquilar o arrendar el espacio disponible. No obstante lo anterior, nada en esta subsección (4) se interpretará de manera que impida que los propietarios y operadores de parques de casas móviles proporcionen viviendas para personas mayores como se define en la sección 24-34-502 (7) (b), C.R.S.

### **38-12-211. Se prohíben las tarifas de venta**

El propietario de un parque de casas móviles o su agente no deberá exigir el pago de ningún tipo de tarifa de venta ni de transferencia, ya sea por el propietario de una casa en el parque que desee vender su casa móvil a otra parte o por cualquier parte que desee comprar una casa móvil del propietario de una casa en el parque como condición de tenencia en un parque de casas móviles

para el posible comprador. Esta sección no impedirá en modo alguno que el propietario de un parque de casas móviles o su agente aplique los estándares normales del parque a los posibles compradores antes de otorgar o denegar el alquiler o que cobre una tarifa de venta razonable o una tarifa de transferencia por los servicios realmente realizados y acordados por escrito por el dueño de la casa. Nada en esta sección se interpretará como que afecta la renta cobrada. El propietario de una casa móvil tendrá derecho a colocar un letrero de "venta" en o en su casa móvil. El tamaño, la ubicación y el carácter de dichos letreros estarán sujetos a las reglas y regulaciones razonables del parque de casas móviles.

### **38-12-212. Ciertos tipos de acuerdos entre propietarios y vendedores están prohibidos.**

Un vendedor de casas móviles no pagará ni ofrecerá dinero en efectivo u otra consideración al propietario de un parque de casas móviles o su agente con el fin de reservar espacios o, de otro modo, inducir la aceptación de una o más casas móviles en un parque de casas móviles.

#### **38-12-212.3. Responsabilidades del propietario - actos prohibidos**

(1) (a) Salvo que se disponga lo contrario en esta sección, el propietario será responsable y pagará el costo del mantenimiento y reparación de:

(I) Cualquier línea de alcantarillado, líneas de agua, líneas de servicios públicos o conexiones relacionadas de propiedad y provista por el propietario al pedestal de servicios públicos o espacio de almohadilla para una casa móvil ubicada en el parque; y

(II) Cualquier edificio o estructura de accesorios, incluidos, entre otros, cobertizos y estacionamientos techados, que sean propiedad del propietario y que se proporcionen para el uso de los residentes; y

(III) Las premisas son definidas como en la [Sección 38-12-201.5 \(5\)](#).

(c) Cualquier propietario que no mantenga o repare los artículos delineados en el párrafo (a) de esta subsección (1) será responsable y pagará el costo de la reparación de cualquier daño a una casa móvil que resulte de dicha falla. El propietario se asegurará de que todas las líneas y conexiones de plomería que son propiedad y que el propietario proporcione al pedestal de servicios públicos o espacio de almohadilla para cada casa móvil en el parque de casas móviles tengan tuberías que se ajusten a las leyes vigentes en el momento en que se instalaron y se mantiene en buen estado de funcionamiento, agua corriente y cantidades razonables de agua en todo momento suministrada al pedestal de la empresa de servicios públicos o al espacio de la almohadilla y debe garantizar que cada espacio de la almohadilla esté conectado a un sistema de eliminación de aguas residuales aprobado según la ley aplicable; excepto que estas condiciones no deben cumplirse si:

(I) Una casa móvil se mide individualmente y el inquilino que ocupa la casa móvil no paga los servicios de agua

(II) El gobierno local en el que se encuentra el parque de casas móviles cierra el servicio de agua a una casa móvil por cualquier motivo.



(III) Las condiciones climáticas presentan una probabilidad de que las tuberías de agua se congelen, las tuberías de agua de una casa móvil están envueltas en una cinta de tubería calentada y la compañía de servicios públicos ha cerrado el servicio eléctrico de una casa móvil por cualquier motivo o las cintas de calor funcionan mal por cualquier motivo; o

(IV) El agua corriente no está disponible por ningún otro motivo fuera del control del propietario.

(c) El propietario deberá avisar al propietario de una casa móvil con un mínimo de dos días de anticipación si se interrumpe el servicio de agua para el mantenimiento planificado. El arrendador intentará dar una cantidad razonable de aviso a los propietarios de viviendas si se interrumpe el servicio de agua por cualquier otro motivo, a menos que las condiciones sean tales que proporcionar el aviso resulte en daños a la propiedad, salud o problemas de seguridad o cuando las condiciones requieran reparación de emergencia.

(2) Ningún propietario deberá exigir que un residente asuma las responsabilidades descritas en la subsección (1) de esta sección como condición de tenencia en el parque de casas móviles.

(3) Nada en esta sección se interpretará como:

(a) Limitar la responsabilidad de un residente por el costo de reparar cualquier daño causado por dicho residente a la propiedad del propietario u otra propiedad ubicada en el parque; o

(b) Restringir a un arrendador o su agente o administrador de la propiedad para que no requiera que un residente cumpla con las reglas y regulaciones razonables o los términos del contrato de alquiler y cualquier convenio vinculante para el arrendador o residente, incluidos los convenios relacionados con la tierra que se relaciona con la limpieza de tales mantenimiento rutinario de jardines y jardines, exclusivo de los principales proyectos de paisajismo.

### **38-12-212.7. Cuenta de servicios públicos del propietario**

(1) Cada vez que un propietario contrata con una utilidad para que se le brinde el servicio a un residente, cuyo uso debe ser medido por un medidor maestro u otro dispositivo de medición compuesto, dicho propietario remitirá a la utilidad todo el dinero recaudado de cada residente como pago por la parte del residente de los cargos por dicho servicio público dentro de los cuarenta y cinco días posteriores a la recepción del pago por parte del propietario.

(2) Si un propietario no remite oportunamente el dinero de la utilidad recolectado de los residentes como lo requiere la subsección (1) de esta sección, dicha utilidad puede, luego de que se presente una demanda por escrito al propietario, exigir que el propietario deposite una cantidad igual a la tarifa diaria promedio por el uso de dicho servicio público durante los doce meses anteriores multiplicado por la suma de noventa.

(2) Cualquier utilidad que prevalezca en una acción presentada para hacer cumplir las disposiciones de esta sección tendrá derecho a la adjudicación de sus honorarios razonables de abogado y costas judiciales.

### **38-12-213. Contrato de alquiler - divulgación de términos por escrito**

(1) Los términos y condiciones de una tenencia deben ser divulgados adecuadamente por escrito en un contrato de alquiler por la administración a cualquier posible propietario de la vivienda antes del alquiler o la ocupación de un espacio o lote de casas móviles. Dichas revelaciones incluirán:

(a) El término de la tenencia y el monto del alquiler por lo tanto, que esté sujeto a los requisitos de la subsección (4) de esta sección;

(b) El día del pago del alquiler que se debe y sea pagadero.

(c) El día en que no se pague el alquiler se considerará en incumplimiento.

(d) Las normas y regulaciones del parque entonces vigentes.

(e) El nombre y la dirección postal donde se puede apelar la decisión de un administrador.

(f) Todos los cargos al propietario de la vivienda que no sean el alquiler.

(2) Dicho contrato de alquiler estará firmado por la administración y el propietario de la casa, y cada parte recibirá una copia del mismo.

(3) La administración y el propietario de la casa pueden incluir en el contrato de alquiler términos y condiciones no prohibidos por esta parte 2.

(4) Los términos de arrendamiento se especificarán en un contrato de alquiler por escrito sujeto a las siguientes condiciones:

(a) El contrato de alquiler estándar será un arrendamiento de mes a mes.

(b) Luego de una solicitud por escrito del propietario de la vivienda al propietario, el propietario debe permitir un contrato de alquiler por un período de arrendamiento fijo de no menos de un año si el propietario de la vivienda está al día con todos los pagos de alquiler y no viola los términos del contrato de alquiler actual; excepto que un contrato de alquiler inicial para un arrendamiento fijo puede durar menos de un año para garantizar la conformidad con una fecha de aniversario estándar. Un propietario no debe desalojar o penalizar a un inquilino por solicitar un contrato de alquiler por un período fijo.

(c) Un propietario puede, a discreción, permitir un contrato de arrendamiento por un período fijo de más de un año. En tales circunstancias, los requisitos de los párrafos (a) y (b) de esta subsección (4) no se aplicarán.

### **38-12-214. Reglas y Regulaciones**

(1) La administración deberá adoptar reglas y regulaciones escritas sobre el uso y la ocupación de los locales por parte de los propietarios de viviendas. Tales reglas y regulaciones son ejecutables

contra el propietario de una casa solo si:

- (a) Su propósito es promover la conveniencia, la seguridad o el bienestar de los propietarios de viviendas, proteger y preservar los locales del uso abusivo, o hacer una distribución justa de los servicios e instalaciones para los propietarios de viviendas en general;
- (b) Están razonablemente relacionados con el propósito para el cual fueron adoptados.
- (c) No son de represalia o de naturaleza discriminatoria;
- (d) Son lo suficientemente explícitos en cuanto a la prohibición, dirección o limitación de la conducta del propietario de la casa para informarle con justicia lo que debe o no debe hacer para cumplir.

### **38-12-215. Nuevos desarrollo y parques – Alquiler de sitios a distribuidores autorizados**

(1) La administración de un nuevo parque de casas móviles o el desarrollo de la comunidad de casas prefabricadas puede requerir, como condición para arrendar un sitio de casas móviles o un sitio de casas prefabricadas, la primera vez que se ofrece dicho sitio para arrendamiento, el posible arrendatario ha comprado una casa móvil o una casa prefabricada de un vendedor en particular o de cualquiera de un grupo particular de vendedores.

(2) A un distribuidor autorizado de casas móviles o un distribuidor de casas prefabricadas se les puede otorgar el derecho exclusivo al primer alquiler de uno o más sitios de casas móviles o sitios de casas prefabricadas mediante un contrato con la administración de un nuevo parque de casas móviles o desarrollo comunitario de casas manufacturadas.

### **38-12-216. Mediación, cuando esté permitido – acciones judiciales**

(1) En cualquier controversia entre la administración y el propietario de una casa de un parque de casas móviles que surja de las disposiciones de esta parte 2, excepto por la falta de pago del alquiler o en casos en que la salud o la seguridad de otros propietarios de viviendas se encuentre en peligro inminente, como la controversia puede ser presentada a la mediación por cualquiera de las partes antes de la presentación de una demanda de entrada forzosa y de detención con el consentimiento de las partes.

(2) El acuerdo, si se llega a uno, se presentará al tribunal como una estipulación. Cualquiera de las partes de la mediación puede terminar el proceso de mediación en cualquier momento sin perjuicio.

(3) Si cualquiera de las partes viola posteriormente la estipulación, la otra parte puede solicitar inmediatamente al tribunal la reparación de la misma.

### **38-12-217. Aviso de venta de Casas Móviles en el Parque. Aviso de cambio de uso**

(1) (a) El propietario del parque de casas móviles deberá notificar a los propietarios de todas las casas móviles en el parque y al municipio en el que se encuentra el parque o, si no hay ninguno, al condado en el que se encuentra el parque su intención de cambiar el uso del terreno que comprende el parque o para vender el parque de conformidad con el párrafo (b) o (c) de esta

subsección (1), según corresponda.

(b) Si el dueño del parque tiene la intención de vender el parque, la notificación se hará una sola vez para un determinado contrato de venta o comercio y deberá hacerse mediante notificación escrita enviada por correo o cada propietario de casa móvil en la dirección que figura en el contrato de alquiler con el móvil propietario del parque de viviendas al menos diez días antes del primer cierre programado para la venta o el comercio. Si usted es propietario de un parque de casas móviles y tiene la intención de vender el parque, la notificación se puede hacer sólo una vez para cualquier contrato particular de venta o comercio y se envía por correo postal a cada propietario de la casa móvil a la dirección que figura en el contrato de alquiler con el móvil el propietario del parque de viviendas al menos diez días antes del primer cierre programado para la venta o el comercio.

(c) Si el propietario del parque de casas móviles tiene la intención de cambiar el uso del terreno que comprende el parque de casas móviles, el propietario del parque de casas móviles deberá notificar por escrito a cada propietario de casas móviles al menos ciento ochenta días antes de que ocurra el cambio de uso. El propietario del parque de casas móviles enviará por correo la notificación por escrito a cada propietario de la casa móvil a la dirección que figura en el contrato de alquiler con el propietario del parque de casas móviles.

(2) Las disposiciones del párrafo (b) de la subsección (1) de esta sección no se aplicarán a la venta de un parque de casas móviles cuando dicha venta ocurra entre miembros de una familia inmediata, entidades comerciales relacionadas, miembros y gerentes de una compañía de responsabilidad limitada, accionistas, funcionarios y directores de una corporación, fideicomisarios y beneficiarios de un fideicomiso, o socios y socios de responsabilidad limitada en una sociedad o sociedad de responsabilidad limitada, excepto que dichos compradores no cambiarán el uso del terreno que comprende el parque de casas móviles sin cumplir con las disposiciones de notificación de esta sección para los propósitos de esta sección “familia inmediata” significa personas relacionadas por sangre o adopción.

### **38-12-218. Propietarios de Casas Móviles –Derecho a formar una cooperativa**

Uno o más miembros de una asociación de propietarios pueden, en cualquier momento, formar una cooperativa con el propósito de ofrecer comprar o financiar un parque de casas móviles. El propietario de una casa debe ser miembro de la asociación de propietarios para participar en la cooperativa, y la participación en la cooperativa será voluntaria.

### **38-12-219. Derechos de los propietarios del terreno y de la Casas Móviles**

(1) Todo propietario y propietario de una casa móvil tendrá derecho a lo siguiente:

(a) Protección contra el abuso o el incumplimiento de las leyes estatales o locales por parte del propietario y los propietarios de viviendas; (b) Disfrutar pacíficamente del espacio de la casa móvil del propietario de la vivienda, sin restricciones, normas arbitrarias o caprichosas y su cumplimiento; y

(c) Arrendamiento libre de hostigamiento o juicios frívolos por parte del propietario y los propietarios.

### **38-12-220. Derecho Civil Privado de Acción**

Cualquier propietario de casa que sea propietario de una casa móvil en un parque de casas móviles donde el propietario ha violado alguna disposición de este artículo tendrá un derecho civil privado de acción contra el propietario. En cualquier acción de este tipo, el propietario de la casa tendrá derecho a daños económicos reales y honorarios y costos razonables de abogado si el propietario de la casa tiene éxito en la acción legal

### **38-12-221. Acceso por Condados y Municipalidades**

A pesar de cualquier otra disposición de la ley, al encontrar que los servicios públicos en un parque crean un peligro importante para la salud o la seguridad de los residentes del parque, el propietario de un parque de casas móviles debe otorgar a los funcionarios o empleados del condado o municipalidades acceso al parque de casas móviles. Con el fin de investigar o realizar un estudio relacionado con dicho peligro.