



Comunidades de casas prefabricadas

Muchas personas han encontrado que vivir en una comunidad de casas prefabricadas es conveniente para su estilo de vida. Para asegurar el bienestar de estas comunidades en Wisconsin, los habitantes tienen derechos y responsabilidades.

Las leyes de Wisconsin

Las relaciones entre propietario e inquilinos en Wisconsin son reguladas por los Estatutos de Wisconsin capítulo 704 y el Código Administrativo de Wisconsin capítulo ATCP 134, Prácticas de Alquiler Residencial.

Las relaciones entre operadores de comunidades de casas prefabricadas e inquilinos son reguladas también por el Código Administrativo de Wisconsin capítulo ATCP 125, Comunidades de Casas Prefabricadas, y los Estatutos de Wisconsin sección 710.15.

El Código Administrativo de Wisconsin capítulo ATCP 125, prohíbe las prácticas injustas por parte de los operadores de las comunidades de casas prefabricadas, tal como cobrar dinero por entrar o requerir que el inquilino compre una casa prefabricada o accesorio del operador como una condición para alquilar. Esta ley prohíbe provisiones específicas de alquiler injustas y requiere la revelación de rentas y cualquier otro costo que el inquilino tiene que pagar bajo el contrato de alquiler. Los operadores tienen prohibido requerir que los inquilinos hagan mejoras permanentes a la comunidad o sus instalaciones o aplicar otros cargos separados por mejoras permanentes

Compras

Sin un sitio conveniente, el valor de una casa prefabricada puede disminuir drásticamente. El cierre de las negociaciones por una casa prefabricada no debe ocurrir hasta que la solicitud de compra del comprador haya sido aprobada por el operador de la comunidad de casas prefabricadas.

Aunque el operador de la comunidad puede vender casas nuevas y usadas, bajo la ley, el posible inquilino puede evaluar otras opciones. Un operador de una comunidad no puede requerir que un posible inquilino



Foto: Wikimedia Commons

compre una casa del operador ni hacer creer que al comprar una casa del operador el inquilino tendrá una ventaja sobre otras personas para obtener un sitio de alquiler en la comunidad. Está prohibido cobrar costos de entrada y salida.

Alquileres

Los operadores de comunidades tienen que ofrecer un contrato de por lo menos un año a los inquilinos y deben darles una copia escrita del contrato. Un operador comunitario puede ofrecer un contrato de arrendamiento más largo, pero debe ser de un mínimo de un año. Si el operador comunitario ofrece un contrato de arrendamiento de más de tres años y el inquilino elige uno, el contrato puede definir la renta como una fórmula que combina el importe base de la renta mensual y un factor de ajuste futuro basado en el índice de precios al consumidor (IPC) promedio anual.

El contrato también tiene que establecer la cantidad específica de alquiler debido cada mes e informar al inquilino que el operador tiene que dar un aviso escrito de por lo menos 60 días de la nueva cantidad de alquiler debida si esta cambia según la fórmula en el contrato.

Un inquilino puede hacer un pedido por escrito por un plazo más corto si lo desean. Si un inquilino elige un contrato de mes a mes, el contrato puede ser terminado con más rapidez por parte del operador de la comunidad o el inquilino.

Protección

Generalmente los inquilinos tienen más protección ante una terminación del contrato por parte del operador comunitario si tienen un contrato anual. También están protegidos contra aumentos de alquiler y otros cambios durante el plazo completo del contrato. Algunos inquilinos buscan protección adicional al pedir contratos con plazos de más de un año.

Al dar un aviso de terminación del contrato o de no renovar, los operadores de comunidades tienen que proporcionar al inquilino un aviso escrito que explique la razón de la terminación o el rechazo.

Está prohibido que un propietario tome acciones de represalia como aumentar el alquiler o empezar una acción de desalojo solo porque un inquilino se quejó sobre una violación o formó un sindicato de inquilinos.

Cuando se enfrentan con un aviso de no renovar o terminación, algunos inquilinos toman acción rápidamente y escriben una carta al operador avisándole que quieren vender su casa y dejarla en el sitio donde está en la comunidad. Los inquilinos tienen el derecho a vender sus casas y dejarlas en su lugar siempre que la condición de la casa cumpla con los estándares de la comunidad y que la solicitud de crédito del comprador haya sido aprobada.

Venta

Los inquilinos que quieren vender sus casas en su sitio en la comunidad deben revisar sus contratos cuidadosamente en búsqueda de provisiones que definan los procedimientos específicos del operador comunitario. Muchos contratos requieren que el inquilino avise al operador comunitario por escrito 45 días antes de la fecha de cierre. Algunos operadores requieren que las casas pasen una inspección antes de considerar una solicitud de alquiler de un posible comprador.

Una vez que la casa haya pasado una inspección razonable realizada por el operador, es importante que el vendedor acompañe al comprador a la oficina del operador para pedir una solicitud de alquiler.

Ningún operador puede exigir a un inquilino que designe al operador o a otra persona como agente de ventas. El operador no puede solicitar ni recibir pagos ni recibir nada de valor para transferir el alquiler al

comprador. El operador tampoco puede restringir la venta de la casa prefabricada de un inquilino.

La edad de una casa no puede ser tomada en cuenta para considerar si una casa puede quedarse en la comunidad, independientemente de que haya un cambio de propietario o no.

Un operador comunitario puede evaluar los potenciales inquilinos utilizando estándares legales.

Para más ayuda

Para solicitar asistencia para encontrar una comunidad de casas prefabricadas o para información sobre la colocación de una casa prefabricada en su propio sitio contáctese con:

Alianza de Vivienda de Wisconsin

258 Corporate Drive
Suite 200C
Madison WI 53714
(608) 255-3131
housingalliance.us

Ellos tienen directorios de las áreas geográficas que proporcionan los nombres, las direcciones, y los números de teléfono de las comunidades de casas prefabricadas.

Para más información o para presentar una queja sobre las regulaciones de propiedad de las casas prefabricadas, los diseños requeridos para una comunidad de casas prefabricadas, mantenimiento de comunidades, quejas contra vendedores o titulación, contáctese con:

Departamento de Seguridad y Servicios Profesionales

Área de Casas Prefabricadas
1400 E Washington Avenue
PO Box 8935
Madison WI 53708-8935
(608) 266-2112 – opción 3

Para obtener más información o para presentar una queja visite nuestro sitio web o contáctese con:

Departamento de Agricultura, Comercio y Protección al Consumidor de Wisconsin

Departamento de Protección al Consumidor
2811 Agriculture Drive, PO Box 8911

Madison, WI 53708-8911

Correo electrónico: DATCPHotline@wi.gov

Sitio web: datcp.wi.gov

(800) 422-7128 TTY: (608) 224-5058