

Manual para el propietario de una casa móvil



**Ciudad y condado de Broomfield
One DesCombes Drive
Broomfield CO 80020
303.438.6379**

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	2
DEFINICIONES	3
LEY DE VIVIENDA JUSTA	4
COMPRA DE UNA CASA MANUFACTURADA (CASA MÓVIL)	5
RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO O ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD	7
CONTRATO DE ARRIENDO	8
TÉRMINO DE UN CONTRATO DE ARRIENDO	12
NORMAS DE LA COMUNIDAD	14
DESALOJO	15
VENTA DE casa MANUFACTURADA EN LA COMUNIDAD	18
ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE CASAS	19
CIERRE DE LA COMUNIDAD	20
ORDENANZAS LOCALES DE LA CIUDAD Y EL CONDADO DE BROOMFIELD	21
RECURSOS	24
LEY SOBRE PARQUES PARA CASAS MÓVILES	26
(LEYES DEL ESTADO DE COLORADO)	26

INTRODUCCIÓN

El objetivo del Manual para el propietario de una casa móvil es explicar en un lenguaje claro la ley de Colorado sobre parques para casas móviles. En Colorado, la Ley de Parques para Casas Móviles (en lo sucesivo, “la Ley”) regula los parques para casas móviles y se puede encontrar en las Leyes Revisadas de Colorado (C.R.S., Colorado Revised Statutes) en C.R.S. 38-12-200.1 a 220. La Ley completa se adjunta al final de este Manual.

NOTA: El presente Manual no pretende ser un sustituto del asesoramiento de un abogado. Toda la información que contiene este Manual está sujeta a modificaciones en cualquier momento debido a decisiones legislativas y judiciales. Si necesita asesoramiento legal sobre la Ley y su aplicación, debe consultar con un abogado. Es recomendable conservar siempre un archivo de cartas, notificaciones y modificaciones de reglas, como también un registro de las comunicaciones entre los propietarios de casas móviles y la administración del parque para casas móviles. La documentación se convierte en un aspecto especialmente importante cuando se originan desacuerdos durante el transcurso de un arrendamiento prolongado. Aunque la información está actualizada a la fecha de la publicación, puede estar sujeta a modificaciones en cualquier momento debido a decisiones legislativas o judiciales locales, estatales, federales o del condado. El presente Manual no pretende ser un sustituto del asesoramiento de un abogado o de otro profesional calificado.

DEFINICIONES

- **Propietario de la casa:** Cualquier persona o familia de la persona que posee una vivienda manufacturada o casa móvil que se ubica en una comunidad de viviendas manufacturadas o parque para casas móviles, donde el propietario de la casa arrienda el terreno que se ubica bajo su casa.
- **Arrendador, propietario o administrador de la comunidad (o parque para casas móviles):** Propietario o persona responsable de operar y administrar la comunidad de viviendas manufacturadas o agente, empleado o representante autorizado para actuar en nombre del propietario.
- **Casa manufacturada o casa móvil ubicada en una comunidad de viviendas manufacturadas:** Unidad de construcción prefabricada o combinación de unidades de construcción prefabricadas que se construyen de acuerdo con las normas federales de seguridad de la construcción de casas manufacturadas. El término “casa manufacturada” también comprenderá una casa móvil.
- **Comunidad de viviendas manufacturadas o parque para casas móviles:** Lote de terreno para el uso continuo de cinco o más casas manufacturadas, donde el terreno se arrienda a los propietarios.
- **Espacio o lote para casas móviles:** Lote de terreno dentro de una comunidad de viviendas manufacturadas que se arrienda para acomodar una casa manufacturada y sus construcciones accesorias y a la cual la comunidad de viviendas manufacturadas proporciona las conexiones necesarias a alcantarillado y servicios públicos.
- **Alquiler:** Cualquier dinero u otra contraprestación que se debe pagar a la administración o propietario del derecho de uso, posesión y ocupación de la casa manufacturada o casa móvil o del espacio o lote para casas móviles.
- **Contrato de arriendo:** Contrato escrito, oral o implícito por ley, entre el propietario de la comunidad y el propietario de la casa que establece los términos y condiciones del arrendamiento, que incluye normas y reglamentos razonables promulgados por el propietario o administración de la comunidad.
- **Arrendamiento:** Derecho del propietario de la casa de usar el espacio o lote en el que se ubicará, mantendrá y ocupará la casa, las mejoras del lote y las estructuras accesorias para habitación humana, lo que incluye el uso de servicios y recinto de la comunidad.

Encontrará la lista completa de definiciones en C.R.S. 38-12-201.5. Consulte:

<http://www.lexisnexis.com/hottopics/colorado/>

LEY DE VIVIENDA JUSTA

El Gobierno Federal, el estado de Colorado y la ciudad y condado de Broomfield tienen leyes que prohíben ciertos tipos de discriminación sobre la vivienda. La ciudad y condado de Broomfield prohíbe a los arrendadores discriminar a los arrendatarios por raza, credo, color, sexo, orientación sexual, variación de género, características genéticas, estado civil, religión, país de origen, ascendencia, embarazo, paternidad, custodia de un menor o discapacidad mental o física de la persona o de los amigos o compañeros de dicha persona.

Otras consultas sobre la Ley de Vivienda Justa se pueden dirigir a la Autoridad de Vivienda de la ciudad y condado de Broomfield; le rogamos entender que el municipio puede proporcionar información general, pero no puede ofrecer asesoramiento legal.

COMPRA DE UNA CASA MANUFACTURADA (CASA MÓVIL)

Comprar una casa a un distribuidor de casas manufacturadas es muy diferente de comprar una casa construida en el lugar. Por ejemplo, el financiamiento puede ser diferente. Quizás solo pueda acceder a financiamiento de bienes muebles (se define “bienes muebles” como cualquier elemento de propiedad personal que se puede mover, por ejemplo, un auto) para ayudar a pagar su casa manufacturada, y este tipo de financiamiento generalmente no tiene términos tan favorables o las protecciones para el consumidor que se asocian con una hipoteca residencial.

Es importante que el posible comprador de una casa manufacturada compare precios, haga muchas preguntas y determine qué productos de préstamos están disponibles y según qué términos. Por ejemplo, los préstamos para bienes muebles son, a menudo, por períodos más cortos que las hipotecas convencionales y, por lo general, vienen con una tasa de interés más alta y otras comisiones y costos posibles.

Asimismo, si el propietario de la casa incumple el préstamo, entonces el prestamista simplemente puede recuperar la casa manufacturada, más o menos de la misma manera en que un auto puede ser recuperado si no se paga el préstamo del auto.

Solo debería comprar una nueva casa a un distribuidor autorizado.

El contrato de compraventa debe incluir una descripción precisa de la casa y dar una garantía de al menos un año para cubrir elementos como sistemas eléctricos, de plomería, de calefacción y de aire acondicionado. La casa misma puede venir con una garantía adicional. Asimismo, si el comprador tiene algún motivo de queja en relación con la casa o la manera en que está dispuesta, entonces durante el primer año de ocupación usted puede presentar una queja ante el Departamento de Asuntos Locales de Colorado:
<https://www.colorado.gov/pacific/dola/manufactured-housing-consumer-complaints> (consulte la página Recursos para obtener información adicional de contacto).

Además, si usted planea mover su casa a una comunidad de viviendas manufacturadas, asegúrese de tener la oportunidad, antes de comprar su casa y hacer las gestiones para transportarla a la comunidad que haya seleccionado, de revisar el contrato de arriendo y las normas y reglamentos que debe acatar; hacer preguntas sobre la frecuencia con que sube el alquiler y en qué cantidad y si se permiten mascotas; y, si es posible, reunirse con los miembros de la asociación de propietarios u otros en la comunidad, de manera que tenga una idea de cuál será exactamente su situación al vivir ahí.

Si planea comprar una casa que ya está ubicada en una comunidad de viviendas manufacturadas,

se aplican algunas de las mismas pautas que se indicaron arriba. Por ejemplo, será importante conocer todos los términos del contrato de arriendo y las normas y reglamentos de la comunidad, a fin de que no se sorprenda con ninguno de ellos cuando ya se haya mudado y sea demasiado tarde para cambiarse.

También querrá saber a cuánto asciende el alquiler cada mes, con cuánta frecuencia aumenta el alquiler y en cuánto. Querrá saber si cambian frecuentemente las normas y los reglamentos y si hay otros costos asociados. Por ejemplo, ¿se incluye el costo del agua, alcantarillado y basura en el alquiler o se pagan por separado? Si es así, ¿cómo se facturan y cuáles son los costos mensuales promedio de estos servicios?

Usted debería coordinar una reunión con el administrador o el propietario de la comunidad antes de comprar la casa. Puede preguntarle si la casa puede permanecer en la comunidad, si tiene planes de convertir la comunidad para que tenga otro uso y cuál es el código de zonificación local de esta propiedad. Hacer preguntas, cuando converse con el vendedor y con otros residentes de la comunidad, lo ayudará a tomar una mejor decisión; después de que se mude a una comunidad de viviendas manufacturadas será virtualmente imposible cambiarse, aunque podría vender la casa en lugar de llevársela.

RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO O ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD

Las responsabilidades de un arrendador o propietario de una comunidad y su personal contratado comprenden cumplir las leyes estatales y las ordenanzas locales y hacer labores de mantenimiento adecuado de la comunidad. C.R.S. 38-12-212.3

- El arrendador o propietario de la comunidad es responsable del costo del mantenimiento, reparación y el pago de:
 - Todas las instalaciones de alcantarillado, agua, electricidad y otros servicios públicos o conexiones relacionadas, que sean propiedad del arrendador y que provea este al pedestal para servicios públicos o terreno de la casa manufacturada; y
 - Cualquier construcción o estructuras accesorias, lo que incluye, entre otros elementos, cobertizos y cocheras, de propiedad del arrendador y que se entregan para el uso de los propietarios de las casas; y
 - El recinto (parque para casas móviles e instalaciones existentes), lo que incluye muebles y servicios públicos cuando corresponda, y los jardines y áreas que se proveen para el uso de los propietarios de las casas.
- Si el arrendador o propietario de la comunidad no hace mantenimiento ni reparaciones de lo anterior, será responsable y pagará el costo de reparar cualquier daño que se origine en una casa a causa de dicha omisión.
- El arrendador o propietario de la comunidad debe asegurarse de que todas las instalaciones y conexiones de plomería que posee y provee al pedestal para servicios públicos o espacio de los propietarios de las casas cumplan la ley aplicable y que se mantengan en buenas condiciones de funcionamiento.
- El arrendador o propietario de la comunidad debe notificar a los propietarios de las casas con dos días de anticipación si se suspenderán los servicios de agua para hacer un mantenimiento programado. El arrendador o propietario de la comunidad intentará notificar con una anticipación razonable si el servicio de agua se suspende por cualquier otro motivo.

No se puede exigir a los propietarios de las casas que asuman las responsabilidades expuestas arriba.

CONTRATO DE ARRIENDO

Un contrato de arriendo es un convenio con carácter legal. La ley de Colorado exige que el contrato de arriendo esté por escrito y se entregue al propietario de la casa antes de arrendar o trasladarse al espacio o lote para la casa móvil. El propietario de la casa debería poder llevarse el contrato de arriendo para leerlo cuando mejor le convenga para que entienda completamente todos los términos y condiciones del contrato que está firmando. Si es posible, sería muy útil que un familiar o un abogado lea con usted el contrato de arriendo de manera que sepa exactamente qué está firmando.

La ley de Colorado exige incluir ciertas disposiciones en el contrato de arriendo. Por ejemplo, el contrato de arriendo debe incluir los términos y condiciones, así como las normas y reglamentos que se apliquen durante el plazo del arriendo, al igual que el alquiler que se cobrará. El contrato de arriendo también debe incluir el día de vencimiento del alquiler y el día en que el alquiler impago se considerará en mora.

Otra información que se debe incluir en el contrato de arriendo es el nombre y dirección de correo donde se puede apelar de la decisión del administrador y todos los demás cargos más allá del alquiler que el propietario de la casa tendrá que pagar.

Si no entiende alguno de los términos y condiciones, pregunte al propietario o administrador de la comunidad para que le explique y no firme nada que no entienda. Una vez que esté conforme con los términos del contrato de arriendo, debería firmarlo y también debería firmarlo el administrador o propietario de la comunidad. La ley de Colorado exige al arrendador que le dé una copia del contrato de arriendo completo, firmado por el propietario o el administrador de la comunidad, y que incluya las normas y reglamentos que estén vigentes entonces en la comunidad.

Tenga en cuenta: aunque la ley de Colorado solo exige que el contrato de arriendo corresponda a un arrendamiento mes a mes, el propietario de la casa puede pedir un arrendamiento fijo de no menos de un año. Para obtener información detallada sobre el contenido de un contrato de arriendo, consulte C.R.S. 38-12-213

Aumentos del alquiler

Si un arrendatario de un parque para casas móviles tiene un contrato de arriendo mes a mes, el alquiler se puede aumentar solo si el arrendador notifica por escrito con 60 días de anticipación al propietario de la casa. Si un arrendatario de un parque para casas móviles tiene un contrato de arriendo por un plazo fijo, el alquiler solo se puede aumentar cuando finalice el plazo del arriendo, a menos que el arriendo mismo dé a la administración del parque el derecho de

aumentar el alquiler, lo que se deberá notificar por escrito con no menos de 60 días de anticipación al propietario de la casa. En todo caso, prevalecen los términos y condiciones de arriendo que se definen en su contrato firmado.

La notificación escrita de un aumento de alquiler debe incluir:

1. La cantidad del aumento del alquiler.
2. La fecha de entrada en vigencia del aumento del alquiler (al menos 60 días después de la fecha de la notificación escrita).
3. El nombre, dirección y número de teléfono de la administración del parque si esta información no se hubiera incluido en el contrato original de arriendo. C.R.S. 39-12-204(2)

Colorado prohíbe el control del alquiler, salvo cuando un parque es propiedad de las autoridades de vivienda u otras entidades públicas. C.R.S. 38-12-301

Mantenimiento y reparaciones

Las responsabilidades del propietario de la casa y de la administración del parque para casas móviles se describirán en el contrato de arriendo. En general, el propietario de la casa será responsable de mantener la casa móvil y el terreno de la casa conforme a los estándares estipulados por las normas y reglamentos del parque. Los grandes proyectos de paisajismo en el parque son responsabilidad de la administración del mismo. Si no está seguro, lea su contrato de arriendo.

Cuando los propietarios de la casa no mantienen su casa móvil ni el terreno conforme a los estándares descritos en las normas y reglamentos del parque, la administración del parque puede:

1. Hacer el mantenimiento por su parte y cobrar al arrendatario los costos razonables en los que hubiere incurrido.
2. Dar una notificación de intento de desalojo del propietario de la casa. C.R.S. 38-12-212.3(3)(b)

La administración del parque es responsable del costo del mantenimiento y reparaciones de:

1. Instalaciones de alcantarillado y servicios públicos que son propiedad y son proporcionados por el parque.
2. Construcciones y estructuras proporcionadas por el parque para el uso de los residentes.
3. El recinto del parque. El término “recinto” se refiere a las actuales instalaciones, lo que incluye los muebles y servicios públicos, los jardines de las áreas comunes y cualquier otro servicio proporcionado para el uso de todos los propietarios de las casas.

El parque no puede exigir a un residente del parque que asuma estos costos. C.R.S. 38-12-212.3(1) y (2)

Se puede exigir a los residentes del parque que paguen la reparación de los daños provocados por

el residente a la propiedad del parque o a la propiedad de otros residentes. C.R.S. 38-12-212.3(3)(a)

Mejoras y modernizaciones

Las normas y reglamentos del parque pueden cambiar y exigir mejoras y modernizaciones adicionales a las casas móviles que ya están dentro del parque. Se puede dar un “privilegio especial” a los actuales propietarios de las casas en el parque sobre incumplimiento de las nuevas normas y reglamentos, de manera que no serán desalojados si no pueden hacer las modernizaciones exigidas. Dicho privilegio especial tiene por objeto ahorrar a los propietarios de las casas los gastos e incomodidad de cumplir normas que no eran parte del contrato de arriendo cuando lo firmaron por primera vez. Cualquier norma o reglamento implementado sin el consentimiento del propietario de una casa móvil después de que este haya firmado un contrato inicial se considera no razonable a primera vista y carece de fuerza legal en contra del propietario de la casa móvil. Sin embargo, si un propietario de una casa móvil firma cualquier documento en el que da su consentimiento a las nuevas normas, entonces debe cumplirlas.

C.R.S. 38-12-203(1)(c)

Aun cuando los propietarios de casas móviles hayan recibido un privilegio especial en relación con las nuevas normas y reglamentos del parque y no hayan tenido que cumplir el requisito de modernización de sus casas móviles durante el arrendamiento, sí se les puede exigir que las modernicen como una condición para permitirles que sus casas móviles permanezcan en el parque después de que este se vendió a un nuevo propietario. Mediante ventas y desalojos, los parques pueden, a la larga, hacer que todas las casas cumplan las nuevas normas y reglamentos. Cuando los propietarios de las casas buscan la aprobación para vender su casa móvil para mantenerse en el lugar, ya sea el propietario de la casa o el nuevo comprador será responsable de modernizar la casa para cumplir los actuales estándares indicados en las normas y reglamentos.

Depósitos de garantía

La legislación de Colorado establece una cantidad máxima que un parque puede cobrar como depósito de garantía. En el caso de las unidades de ancho normal, la cantidad máxima es de un mes de alquiler, mientras que en el caso de las unidades de ancho múltiple es de dos meses. C.R.S. 38-12-207. El propietario del parque debe colocar todos los depósitos de garantía pagados después del 1 de julio de 1979 en una cuenta de fideicomiso separada. C.R.S. 38-12-209(1)(b)

Los propietarios de las casas siempre deben dejar una dirección del destinatario donde se deben enviar los cheques de devolución del depósito. En caso de que no se entregue un cheque en un tiempo razonable, los propietarios de las casas deben comunicarse primero con la administración para aclarar el estado del depósito, por ejemplo, si se hicieron deducciones por daños en el terreno de la casa móvil, y gestionar una devolución del depósito. Confirme todas las gestiones y acuerdos por escrito. Si el propietario de una casa no puede lograr un acuerdo con la

administración sobre la devolución del depósito de garantía, cualquiera de las partes puede recurrir a la mediación u obtener asesoramiento legal de un abogado.

Devolución del depósito

La legislación de Colorado no trata la devolución de los depósitos de garantía de casas móviles. Si el contrato de arriendo no trata este tema, trate de negociar un plazo para recibir la devolución del depósito e incorpore ese plazo en el contrato de arriendo. Por ejemplo, algunos contratos de arriendo estipulan que el propietario de la casa recibirá el saldo del depósito de garantía, junto con una explicación de las deducciones “dentro de un plazo de 60 días a contar de la fecha de vencimiento o término del arrendamiento”. Recuerde que la ley sobre arrendadores y arrendatarios no se aplica a los depósitos de garantía de parques para casas móviles. Sin embargo, la administración del parque para casas móviles y los propietarios de las casas siempre pueden ponerse de acuerdo para usar la estructura arrendador-arrendatario.

TÉRMINO DE UN CONTRATO DE ARRIENDO

Un contrato de arriendo puede terminar de dos formas:

1. Por acuerdo o término mutuos entre el propietario de la casa y el parque para casas móviles.
2. Por desalojo o demanda judicial por el no pago del alquiler o por infracción de normas o reglamentos del parque.

Tenga en cuenta que el propietario de la casa es diferente en cada uno de estos tipos de términos.

Término a iniciativa del propietario de la casa

Los propietarios de la casa deben consultar su contrato de arriendo y las normas y reglamentos del parque, y proceder de acuerdo con el proceso que se describe en el contrato. Por ejemplo, un contrato de arriendo suele especificar con cuánto tiempo de anticipación debe notificar el propietario de la casa sobre su intención de terminar el contrato. NOTA: si un contrato de arriendo indica que se debe notificar por escrito, una notificación oral no es suficiente. Pero, incluso si el contrato de arriendo no trata el asunto, siempre NOTIFIQUE POR ESCRITO.

Término a iniciativa del parque para casas móviles

Cuando se termina el arrendamiento de un residente del parque, el parque debe actuar de conformidad con la ley de Colorado, como se explica abajo. Estos procedimientos tienen como objetivo proteger a los propietarios de las casas ante términos infundados.

1. Notificación de desalojo

Antes de que se pueda emitir una demanda de desalojo ante un tribunal para realizar un término de contrato de arriendo justificado, el parque debe ofrecer una notificación al propietario de la casa, publicando una "Notificación de desalojo" en la casa móvil.

La notificación debe indicar:

1. La fecha en que se debe retirar la casa móvil del parque para casas móviles.
 - i. Al menos 30 días de anticipación, si la casa móvil está ocupada por personas que no sean los propietarios e infringe las normas y reglamentos del parque. C.R.S. 38-12-202(c)(I)
 - ii. Al menos 60 días de anticipación. C.R.S. 38-12-202(c)(I)
 - iii. Al menos diez días si el habitante o propietario de la casa móvil ha causado daño premeditado, intencionado o malicioso a la propiedad del arrendador, otro propietario de casa o huéspedes de cualquiera de los anteriores, o comete un delito, según se describe en C.R.S. 18, artículos 3, 4, 6, 7, 9, 12 o 18; o es la base para que se declare la casa móvil o su contenido como un delito contra el orden y la seguridad pública. C.R.S. 38-12-203(f)
 - iv. Cinco días de atraso en el pago del alquiler. C.R.S. 38-12-204(1)

2. La dirección postal del sitio del parque para casas móviles donde se ubica la casa móvil.
3. El país en que se ubica el lugar del parque para casas móviles.
4. La ubicación o el número del espacio de la casa móvil.

Después del último día del período de notificación de 5, 10, 30 o 60 días, lo que corresponda, el propietario del parque puede proceder a presentar una demanda de desalojo ante el tribunal.
C.R.S. 38-12-202

Los requisitos de la notificación que se describieron arriba son los requisitos mínimos establecidos en la ley de Colorado. Los parques para casas móviles pueden adoptar procedimientos de notificación o aviso más extensos. Revise su contrato de arriendo y las normas y reglamentos adjuntos, o citados, o póngase en contacto con la administración del parque.

No se pedirá a un propietario de una casa móvil que renuncie a estos requisitos. C.R.S. 38-12-202(2)

NORMAS DE LA COMUNIDAD

La ley de Colorado estipula que solo se puede exigir el cumplimiento de normas y reglamentos en una comunidad de casas prefabricadas si:

1. promueven la conveniencia, la seguridad o el bienestar de los propietarios de las casas; o
2. protegen y preservan las instalaciones ante uso indebido; o
3. distribuyen los servicios e instalaciones que ofrecen los propietarios de las casas de forma justa; y
4. están relacionados de manera razonable con su objetivo declarado, y
5. no son discriminadores o vengativos, y
6. son lo suficientemente explícitos para dejar en claro al propietario de la casa que el propietario debe cumplir con los reglamentos y normas, y
7. están documentados y se divulgan antes de que el propietario de la casa firme un contrato de arriendo.

C.R.S. 38-12-214

Sin embargo, los propietarios de las casas deben tener en mente que el propietario de la comunidad puede hacer enmiendas a las normas y reglamentos existentes, o adoptar normas y reglamentos nuevos simplemente mediante un aviso con 60 días de anticipación a los propietarios de las casas sobre este cambio. Sesenta días después de que se adopte la norma o el reglamento nuevos o enmendados estos entrarán en vigor, incluso si el propietario de la casa no ha aceptado este cambio. C.R.S. 38-12-203(1)(c)

Se insta a los propietarios de las casas y la asociación de propietarios a que se comuniquen con el propietario o el administrador de la comunidad durante este período provisional de 60 días para:

1. sugerir enmiendas,
2. firmar peticiones por escrito para protestar por el cambio,
3. disputar los fundamentos de la norma, o
4. pedir que se los involucre en el proceso de creación y aprobación de la norma.

DESALOJO

El siguiente es un resumen rápido del desalojo:

- Motivos de desalojo (C.R.S. 38-12-203)
 1. Incumplimiento de las ordenanzas locales, los reglamentos y la ley estatal relacionados con las casas móviles y los lotes para casas móviles [subsección (1)(a)].
 2. Conducta del propietario de la casa, en las instalaciones del parque para casas móviles, que constituye una molestia para los propietarios de las casas o interferencia con la administración del parque [subsección 1(b)].
 3. Incumplimiento de normas y reglamentos escritos del parque para casas móviles (tanto como parte del contrato original o implementados posteriormente, con el consentimiento del propietario de la casa o una notificación por escrito con 60 días de anticipación). Se dan 30 días al propietario de la casa para que cumpla antes de que se tomen medidas para terminar el arrendamiento por incumplimiento con los reglamentos concernientes a la casa móvil o el lote. Sin embargo, si se entrega una segunda notificación de cumplimiento por la misma infracción dentro de 12 meses, no hay derecho a resolver la segunda infracción [subsección 1(c)].
 4. Expropiación o cambio del uso del parque de casas móviles; si la expropiación es el motivo, se exige que el propietario del parque notifique a los propietarios de las casas dentro de 17 días. Si la comunidad se cierra o cambia su uso, el propietario de la casa debe recibir una notificación seis meses antes del desalojo [subsección 1(d)].
 5. Hacer declaraciones falsas o engañosas en una solicitud de arrendamiento [subsección 1(e)].
 6. Conducta del propietario de la casa o huésped que:
 - a. ocurra en las instalaciones del parque para casas móviles y ponga en riesgo injustificadamente la vida del arrendador, cualquier propietario de casa, cualquier persona que viva en el parque o huésped, representante o asociado del propietario;
 - b. ocurra en las instalaciones del parque para casas móviles y constituya un daño premeditado, intencionado o malicioso, o destrucción de la propiedad del arrendador, cualquier propietario de casa, o arrendatario, huésped o representante;
 - c. ocurra en las instalaciones del parque para casas móviles y constituya un delito; o
 - d. sea la base de un proceso pendiente de declarar la casa móvil o cualquier parte de su contenido un delito contra el orden y la seguridad pública de clase I, según C.R.S. 16-13-303 [subsección 1(f)]; y
 - e. 7. no pago del alquiler: el alquiler se debe pagar en su totalidad dentro de cinco días después de que se entrega o publica una notificación por no

pago del alquiler a su debido tiempo. (C.R.S 38-12-204)

- Proceso obligatorio antes de un desalojo: Notificación de desalojo (C.R.S. 38-12-202). El arrendador tiene la obligación de notificar por escrito si desea desalojar al propietario de la casa. La notificación debe incluir una descripción de la propiedad y es legalmente suficiente si declara:
 - el nombre del arrendador del parque para casas móviles;
 - la dirección postal de la propiedad;
 - la ubicación o el número del espacio donde está situada la casa móvil; y
 - el país en que se ubica la casa móvil.

La notificación es suficiente si se adhiere a la entrada principal de la casa móvil.

Períodos de subsanación:

- Si se desaloja al propietario de la casa debido a su conducta (consulte el N.º 6 arriba), no hay período de subsanación y se le dan no menos de 10 días para mudarse.
- Si se desaloja al propietario de la casa como resultado de los N.º 1, 2, 3 o 5 arriba, tendrá 60 días para mudarse de la comunidad.
- Si se desaloja al propietario de la casa por no pago del alquiler, se da aviso con cinco días de anticipación para pagar el alquiler o desalojar.

La notificación de desalojo debe indicar lo siguiente:

- el motivo del término;
- si el propietario de la casa tiene derecho a subsanar la infracción; y
- una declaración de que el propietario de la casa tiene derecho a mediación (no permitida en caso de no pago del alquiler o cuando la salud y seguridad de otros propietarios de casas esté en peligro inminente). Sin embargo, tenga en cuenta que, aunque se ofrece mediación, no es obligatorio que ninguna de las partes se presente en una mediación.
- Después del último día del período de notificación, el arrendador puede comenzar acciones legales para terminar el arrendamiento. Para tener precedencia, el arrendador debe demostrar:
 - cumplimiento con los requerimientos de la notificación;
 - que el propietario de la casa recibió los motivos del desalojo; y
 - que los motivos son verdaderos y válidos, de acuerdo con la Ley de Los Arrendadores y Arrendatarios de Casas Móviles.

El propietario de la casa puede presentarse ante un tribunal para defenderse ante una acción de desalojo. Si el tribunal falla a favor del arrendador, el propietario de la casa tiene 48 horas para mover la casa y dejar las instalaciones. Sin embargo, si se desaloja al propietario de la casa por cualquier motivo diferente al N.º 7 mencionado más arriba, el propietario de la casa puede extender la fecha de traslado 30 días, siempre que pague al arrendador todas las cantidades pendientes, así como una parte proporcional del alquiler por cada día posterior a la sentencia del tribunal.

Término prohibido (C.R.S. 38-12-205). El arrendador no puede dar término al arrendamiento simplemente para hacer espacio para que otra casa se mude a ese espacio.

Proceso legal (C.R.S. 38-12-207). Se debe usar un proceso legal, que no sea un desalojo, para cobrar cargos por servicios y cargos por servicios incidentales, que no sean los que se ofrecen en el contrato de arriendo.

VENTA DE CASA MANUFACTURADA EN LA COMUNIDAD

La ley estatal, las ordenanzas locales y, tal vez, incluso las normas de su comunidad regularán el proceso de venta de su casa en la comunidad, por lo que debe estar informado de ellas.

Normalmente, cuando un propietario de una casa decide reubicarse, desea vender su casa en el lugar donde está, ya que puede ser caro mover una casa manufacturada y a menudo no hay otros lugares disponibles para moverla.

Lo primero que debe hacer es revisar normas y reglamentos de su comunidad. ¿Hay normas específicas que regulen la venta de la casa y hay requisitos que desea cumplir para que el proceso sea lo más sencillo que sea posible?

El estado le da el derecho a los propietarios de casas a que pongan un letrero de "se vende" en sus hogares, aunque el arrendador puede regular el tamaño, la ubicación y la apariencia del letrero. (C.R.S. 38-21-211)

Cuotas de admisión prohibidas (C.R.S. 38-12-209). El arrendador o propietario de un parque para casas móviles no puede pagar o recibir de parte de un propietario de una casa una cuota de inscripción como condición para arrendar un espacio para una casa móvil o lote. El alquiler, los depósitos de garantía, las comisiones cobradas por la ciudad, el condado o el estado, los depósitos para servicios públicos o cargos por servicios que ofrece el arrendador, que acepta el propietario de la casa por escrito, no son "cuotas de admisión" prohibidas.

Cuotas de venta prohibidas (C.R.S. 38-12-211). El estado de Colorado prohíbe que el arrendador o propietario de la comunidad exija que un propietario de casa pague cualquier tipo de cuota de venta o cuota de transferencia, a un propietario de casa que desea vender su casa o a un comprador de una casa en la comunidad, como condición para que alguien compre o venda una casa.

ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE CASAS

Las asociaciones de propietarios de casas en las comunidades de casas manufacturadas no son lo mismo que las asociaciones de condominios. Las asociaciones de propietarios de casas simplemente se crean para permitir que los propietarios de casas se reúnan, se unan a la asociación con unas cuotas anuales mínimas, elijan a una junta directiva y desarrollen una comunicación eficaz, recursos, defensa y una red social para apoyarse entre sí. Por otro lado, las asociaciones de condominios, debido a la propiedad conjunta de la propiedad, tienen mucho más control sobre cómo pueden los propietarios modificar sus unidades, cobrar cuotas de membresía a la asociación del condominio mucho más altas y están regidas por leyes diferentes de Colorado.

Las asociaciones de propietarios de casas son legales. No hay nada ilegal al formar una asociación de propietarios de casas en su comunidad, a pesar de lo que pueda decir el administrador o propietario de la comunidad. De hecho, la ley estatal establece específicamente que "los propietarios de casas tendrán el derecho de reunirse y establecer asociaciones de propietarios de casas".

C.R.S. 38-12-206

Las asociaciones de propietarios de casas se reúnen en el área común de la comunidad, el salón comunitario o salón recreativo, si corresponde, y el administrador o propietario de la comunidad no puede prohibir esta reunión, siempre que el espacio para la reunión se reserve de acuerdo con las normas de la comunidad y las reuniones se realicen en horarios razonables, y el establecimiento no esté en uso. Las asociaciones de propietarios de casas no tienen permitido realizar sus reuniones en las calles o carreteras de la comunidad de casas manufacturadas.

CIERRE DE LA COMUNIDAD

Hay normas específicas que debe seguir el propietario de la comunidad antes de que pueda cerrar la comunidad de casas manufacturadas o cambiar su uso.

Estas normas se pueden encontrar en C.R.S. 38-12-203 (II) y exigen que el propietario de la comunidad notifique con al menos seis (6) meses de anticipación a los propietarios de las casas sobre este cambio de uso o cierre. La notificación se debe enviar por correo a cada propietario de casa.

Obviamente, seis meses no es mucho tiempo para que el propietario de la casa planifique la mudanza o venta de su casa. Muchas casas no sobrevivirían una mudanza a una ubicación diferente y muchas casas pierden prácticamente todo su valor cuando el terreno debajo de ellas se vende para otro fin.

Los propietarios de las casas deben ser muy conscientes de esta limitación de seis meses en su arrendamiento antes de mudarse a una comunidad de casas manufacturadas y pedir al propietario o administrador, antes de firmar el contrato de arriendo, que dé una garantía por escrito de que la comunidad no cerrará durante el tiempo que tiene previsto vivir en la comunidad.

ORDENANZAS LOCALES DE LA CIUDAD Y EL CONDADO DE BROOMFIELD

ORDENANZA N.º 2083

17-42-460 Limitación a la prohibición de venta de casas móviles.

- (a) (a) Nadie, lo cual incluye sin limitación al propietario de un parque, prohibirá la venta de una casa móvil ni exigirá al propietario de una casa móvil ubicada al interior de un parque para casas móviles el retiro de una casa móvil del parque al momento de vender dicha casa móvil, con la condición de que el comprador suscriba y se obligue al contrato de arriendo del propietario del parque.
- (b) Cualquier comprador de una casa móvil vendida por un residente se podrá convertir en residente del parque para casas móviles, con la condición de que ese comprador cumpla con los requisitos de entrada al parque para casas móviles que aplica el propietario del parque por igual a todos los compradores y potenciales residentes, siempre que dichos requisitos no infrinjan la ley federal o estatal y que el residente los conozca de manera previa. Si el propietario del parque rechaza la aprobación de un comprador, el propietario del parque indicará por escrito el motivo de dicha desaprobación. El residente y el comprador recibirán esa declaración en un plazo de diez días después que el propietario del parque reciba la solicitud completa de parte del comprador o potencial residente. La falta de entrega de dicha notificación en el plazo de diez días se considerará como una aprobación.

17-42-470 Limitación a las modernizaciones exigidas a una casa móvil existente.

Nadie, lo cual incluye sin limitación al propietario de un parque, exigirá que un residente realice mejoras a una casa móvil; sin embargo, con la condición de que el término "mejora" no incluya los mantenimientos, las reparaciones y las conservaciones que se relacionan con asegurar que el estado exterior de la casa móvil cumpla con las normas y reglamentos del parque, si es que el propietario de la casa aceptó acatar dichas normas y reglamentos como parte de un contrato de arriendo y si es que no existe conflicto entre el contrato de alquiler y las normas y reglamentos frente a la ley federal o estatal.

17-42-480 Árboles.

Los árboles de los parques para casas móviles son responsabilidad de los propietarios de los parques. Ningún propietario de parque o agente de propietario de parque exigirá que un residente solvente los gastos de mantenimiento de árboles en un parque para casas móviles.

17-42-490 Cobros por servicios públicos y mantenimiento.

- (a) (a) En enero de cada año, los propietarios del parque enviarán un aviso a cada residente que arriende una casa móvil o un espacio para casa móvil en el parque para determinar la forma en que el propietario del parque cobrará a cada residente los servicios públicos prestados al residente por el propietario del parque, como agua, alcantarillado, gas natural, electricidad, teléfono, Internet, retiro de basura o reciclaje. El aviso indicará si el propietario del parque mide el servicio público por cada espacio residencial individual o si lo distribuye entre todos los espacios residenciales. Si los servicios públicos no se miden, el aviso indicará cómo se distribuirán los cargos brutos por cada servicio público

entre los residentes en términos de porcentaje de los cargos brutos y de cualquier cargo o cobro administrativo que se fije en forma adicional a los cargos de servicios públicos. Ningún cargo por servicios públicos excederá la tarifa o cantidad acordada en el arriendo entre el propietario del parque y el residente. El aviso también indicará qué servicios públicos deben ser contratados por el residente de manera directa.

- (b) (b) En enero de cada año, los propietarios del parque enviarán un aviso a cada residente con una lista de los cobros de mantenimiento que se podrían cargar a los residentes por servicios de jardinería, trabajos de paisajismo o mejoras hechas por los propietarios del parque o por los agentes de los propietarios del parque.

17-42-500 Derecho a la privacidad.

- (a) Propósito. El propósito de esta sección es establecer expectativas relacionadas con el derecho a la privacidad que tienen los arrendatarios de parques para casas móviles frente a intromisiones indebidas cometidas por arrendadores, propietarios de parques y agentes de los anteriores.
- (b) Los propietarios de parques y los agentes de propietarios de parques respetarán la privacidad de los propietarios y arrendatarios de parques para casas móviles que residen en sus comunidades y no tendrán derecho para ingresar a una casa móvil sin el previo consentimiento por escrito del propietario o residente, excepto en caso de emergencia o cuando la casa móvil haya sido abandonada. Dicho consentimiento puede ser revocado por escrito en cualquier momento por el propietario de la casa o el habitante.
- (c) A menos que la ley lo prohíba, los propietarios de parques y los agentes de propietarios de parques tendrán derecho a ingresar al terreno en que se encuentra la casa móvil para el mantenimiento de servicios públicos, para asegurar el cumplimiento de códigos, leyes, ordenanzas, normas administrativas, el contrato de arriendo y normas de la comunidad y para la protección del parque para casas móviles en cualquier momento razonable o en una emergencia, pero no de una forma o en un momento que interfiera con el pacífico disfrute del residente.
- (d) Los propietarios de parques y los agentes de propietarios de parques se esmerarán de manera razonable por notificar al residente sobre su intención de ingresar al terreno en que se encuentra la casa móvil con por lo menos 48 horas de anticipación.

17-42-510 Prohibición de represalias.

- (a) Acciones protegidas: Todo residente tendrá los derechos descritos en esta sección. El propietario del parque no emprenderá ninguna acción de represalia en contra de un residente por alguna de las siguientes acciones:
 - (1) Que residente haya expresado su intención de quejarse o se haya quejado ante una agencia gubernamental sobre las condiciones de la comunidad de viviendas manufacturadas.
 - (2) Que el residente presente alguna queja de buena fe ante el propietario del parque.
 - (3) Que el residente haya presentado o expresado su intención de presentar una demanda o acción administrativa en contra del propietario del parque.
 - (4) Que el residente haya expresado su intención de organizarse o se haya organizado o sea integrante de una asociación de residentes.

- (5) Que el residente haya hecho o expresado su intención de hacer cualquier otro acto con el propósito de reivindicar, proteger o invocar la protección de algún derecho garantizado a los residentes en virtud de cualquier ley federal, estatal o local.
- (b) Un propietario de parque o un agente de un propietario de parque no adoptará ninguna de las siguientes acciones en respuesta a alguna acción protegida descrita en esta sección:
- (1) Aumentar el alquiler de un residente o disminuir los servicios que recibe un residente.
 - (2) Alterar o negarse a renovar un contrato de arriendo existente, imponer un cobro, cambiar las normas de la comunidad, exigir el cumplimiento de las normas de la comunidad de un modo que no sea razonable o uniforme.
 - (3) Presentar o amenazar con presentar alguna acción legal, lo cual incluye pero no se limita a una acción de desalojo.
- (c) Cualquier intento por desalojar a un residente, excepto por alquiler impago, dentro de los seis meses siguientes a que el residente adopte cualquier acción identificada en la subsección (a) arriba, creará una presunción refutable de que la acción de desalojo es una represalia en contra del residente.
- (d) Los residentes tendrán derecho a reunirse y crear una asociación de residentes. Las reuniones de residentes o asociaciones de residentes en relación con la vida y los asuntos de las casas móviles de su parque o con fines sociales o educativos, lo cual incluye sin limitación foros o discursos de funcionarios públicos o candidatos a cargos públicos en áreas comunes, salas comunitarias o salas de recreación, cuando exista tal instalación o una instalación similar, no estarán afectas a prohibición por parte del arrendador u operador si el área común o la sala se reserva y se usa de según las normas del parque y si dichas reuniones se hacen en horarios razonables y cuando la instalación no esté en uso de otra manera.
- (e) Ningún propietario de parque acosará o amenazará a ninguna asociación de residentes ni participará en ninguna conducta injusta o engañosa. Los propietarios de parques y los agentes de propietarios de parques no prohibirán que las asociaciones de residentes publiquen y distribuyan información sobre sus reuniones y no incentivarán a los residentes a no unirse a una asociación de residentes.

7-42-520 Mediación.

- (a) Antes de iniciar cualquier acción o queja por exigir el cumplimiento de alguna disposición de este Capítulo, los propietarios de parque y los residentes participarán en una mediación a cargo de un tercero independiente o resolverán la controversia a través de los procedimientos de mediación de la industria. Las partes acordarán someter cualquier controversia a una mediación antes de iniciar alguna acción de desalojo.
- (b) La falta de participación de cualquiera de las partes en la mediación, tras la debida notificación, creará la presunción de que prevalece la postura de la parte que ofreció la mediación.
- (c) El aviso de mediación se considerará entregado a un residente cuando se notifique al residente en persona en su lugar de residencia o cuando el aviso se publique en un lugar visible de la casa y cuando el aviso sea enviado al residente por correo postal de primera clase. El aviso al propietario del parque se considerará entregado mediante la entrega a cualquier agente del propietario del parque durante los horarios de atención regulares en la oficina del parque para casas móviles.
- (d) La mediación comenzará en un plazo de diez días tras el aviso, a menos que las partes acuerden una fecha de inicio alternativa.

- (e) El aviso indicará los motivos de la mediación, incluida una referencia a la disposición de este Capítulo en virtud de la cual surge la controversia. El aviso también incluirá el nombre y la información de contacto de quien emite el aviso.
- (f) El aviso también contendrá el nombre y la dirección del servicio de mediación en el cual se hará la mediación.
- (g) El costo de la mediación será solventado por ambas partes en partes iguales.

17-42-530 Derecho de acción civil privada

Cualquier persona que reclame un perjuicio por infracción a los artículos 17-42-460 a 17-42-520 puede presentar una causa de acción en cualquier tribunal de jurisdicción competente por daños y perjuicios y por los demás recursos que resulten apropiados.

17-42-540 Ley estatal y federal

Los propietarios de parques deben cumplir con la ley de Colorado y con la ley federal, lo cual incluye la Ley de Vivienda Justa.

RECURSOS

Servicios legales en Colorado

- Oficina regional (condados de Adams y Broomfield)
- Oficina del Condado de Boulder 303-449-7575 www.ColoradoLegalServices.org
- Oficina del Condado de Denver 303-837-1313

Servicios Humanos y de Salud de la Ciudad y el Condado de Broomfield 720-887-2200
One Spader Way, Broomfield, CO 80020

Autoridad de la Vivienda de Broomfield 303-469-6379 One DesCombes
Drive, Broomfield, CO 80020

Programa de reparación de casas móviles - Autoridad de la Vivienda de Broomfield 303-438-6379 <https://www.broomfield.org/270/Housing-Authority>

Denver Metro Fair Housing Center (Centro para la Vivienda Justa de Denver Metropolitano)
720-279-4291

3280 Downing Street, Denver, CO 80205

División de Derechos Civiles de Colorado 303-894-2997
1560 Broadway, Suite 1050, Denver, CO 80202

Safehouse Progressive Alliance for Nonviolence (Alianza Progresiva Casa Segura para la No

Violencia) 303-449-8623

<http://www.safehousealliance.org> Línea de atención de crisis disponible las 24 horas: 303-444-2424

Estado de Colorado/Departamento de Asuntos Locales/División de Vivienda 303-866-4653

Programa de instalación/configuración para casas móviles 303-866-4656

Rick Hanger rick.hanger@state.co.us

Fiscalización del cumplimiento de normas de construcción del HUD para casas móviles nuevas

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos/Oficina de Programas de Viviendas Manufacturadas

1-800-927-2891

Asociación de Jubilados de Estados Unidos (AARP, American Association of Retired Persons)

www.aarp.org/ppi. Escriba “manufactured housing” en el recuadro “Search PPI”.

Manufactured Home Owners Association of America “United We Stand - Strength in Numbers” (Asociación de Propietarios de Casas Manufacturadas de Estados Unidos)

Isabel Dickens, directora ejecutiva

1-206-851-6385 ishbel@mhoaa.us

Resident Owned Communities USA: Asistencia técnica para comunidades y vendedores de parques para casas móviles que ayuda a los propietarios de casas que deseen comprar su comunidad.

1-603-856-0246

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

The National Consumer Law Center (Centro Nacional de Derecho del Consumidor):

Información y defensoría en una amplia variedad de temas, como las viviendas manufacturadas.

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

CFED: Defensoría para ayudar a garantizar que las familias que compran casas manufacturadas obtengan de la experiencia de titularidad de una casa beneficios comparables a los que disfrutaban los compradores de casas tradicionales construidas en terreno.

1-202-408-9788

http://cfed.org/programs/manufactured_housing_initiative/im_home/

LEY SOBRE PARQUES PARA CASAS MÓVILES (LEYES DEL ESTADO DE COLORADO)

38-12-200.1. Título abreviado

Esta parte 2 será conocida y podrá ser citada como la “Ley sobre Parques para Casas Móviles”.

38-12-200.2. Declaración legislativa

La asamblea general declara en este acto que el propósito de esta parte 2 es definir la relación entre el propietario de un parque para casas móviles y el propietario de una casa móvil situada en dicho parque.

38-12-201. Aplicación de la parte 2

(1) Esta parte 2 solo aplicará a las casas manufacturadas, de acuerdo con la definición de la sección 42-1-102 (106) (b), C.R.S.

(2) Derogado.

38-12-201.3. Declaración legislativa; mayor disponibilidad de parques para casas móviles

La asamblea general en este acto concluye y declara que las casas móviles, las viviendas manufacturadas y las viviendas prefabricadas son formas importantes y eficaces de satisfacer las necesidades de vivienda asequible en Colorado. Además, la asamblea general concluye y declara que, debido a los singulares aspectos de las casas móviles y de la propiedad de parques para casas móviles, existe la necesidad de proteger a los propietarios de casas móviles frente a desalojos avisados con poca antelación para evitar que los propietarios de casas móviles queden sin hogar y que sus casas móviles se desvaloricen. La asamblea general invita a los gobiernos locales a permitir los parques para casas móviles en sus jurisdicciones y a protegerlos, así como a promulgar planes destinados a aumentar el número de parques para casas móviles en sus jurisdicciones. Además, la asamblea general invita a los gobiernos locales a ofrecer incentivos a los propietarios de parques para casas móviles para que atraigan a más parques para casas móviles y aumenten la viabilidad de los actuales parques.

38-12-201.5. Definiciones

En la forma utilizada en esta parte 2, a menos que el contexto requiera algo distinto:

(1) "Propietario de la casa" significa cualquier persona o familia de dicha persona que sea propietario de una casa móvil que es objeto de arrendamiento mediante un contrato de arriendo en un parque para casas móviles.

(1.5) "Administración" o "arrendador" significa el propietario o la persona responsable de operar y administrar un parque para casas móviles o un agente, empleado o representante autorizado para actuar en nombre de dicha administración sobre los asuntos relacionados con el

arrendamiento en el parque.

(2) "Casa móvil" significa una vivienda unifamiliar construida sobre un chasis permanente, diseñada para uso habitacional residencial de largo plazo, equipada con instalaciones eléctricas, sanitarias y de plomería completas, diseñada para instalación permanente o semipermanente con o sin cimientos permanentes, transportable en carreteras públicas como una unidad o en secciones con un permiso especial o una casa manufacturada, de acuerdo con la definición de la sección 38-29-102 (6), si la casa manufacturada está ubicada en un parque para casas móviles.

(3) "Parque para casas móviles" o "parque" significa un lote de terreno utilizado para alojar en forma continua a cinco o más casas móviles habitadas y operadas a beneficio pecuniario del propietario del lote de terreno o de los agentes, arrendatarios o cesionarios del propietario del lote de terreno. El parque para casas móviles no incluye subdivisiones de casas móviles ni propiedades zonificadas para subdivisiones de casas manufacturadas.

(4) "Espacio para casas móviles", "espacio", "lote para casas móviles" o "lote" significa un lote de terreno al interior de un parque para casas móviles designado por la administración para alojar una casa móvil y sus edificaciones accesorias y que recibe del parque para casas móviles las conexiones de alcantarillado y servicios públicos requeridas.

(5) "Recinto" significa un parque para casas móviles y las instalaciones y dependencias existentes en el mismo, incluidos muebles y servicios públicos cuando corresponda, y los terrenos, áreas e instalaciones existentes que se ofrezcan para el uso de los propietarios de las casas en general o cuyo uso se prometa al propietario de la casa.

(6) "Alquiler" significa cualquier suma de dinero u otra contraprestación que se deba pagar a la administración por el derecho de uso, posesión y habitación del recinto.

(7) "Contrato de arriendo" significa un acuerdo, sea escrito o implícito por ley, entre la administración y el propietario de la casa que establece los términos y las condiciones de arrendamiento, que incluye normas y reglamentos razonables promulgados por el propietario del parque. Un arriendo es un contrato de arriendo.

(8) Derogado.

(9) "Arrendamiento" significa los derechos del propietario de una casa a usar un espacio o lote al interior de un parque en el que se ubicará, mantendrá y habitará una casa móvil, las mejoras al lote y las estructuras accesorias para habitación humana, lo cual incluye el uso de servicios e instalaciones del parque.

38-12-202. Arrendamiento; notificación de desalojo

(1) (a) No se podrá comenzar ningún arrendamiento u otro arriendo u ocupación de espacio arrendado en un parque para casas móviles sin un contrato de arriendo o arrendamiento por escrito y no se podrá terminar ningún arrendamiento en un parque para casas móviles sin la entrega de una notificación de desalojo. Dicha notificación de desalojo será por escrito y en el formulario especificado en la sección 13-40-107 (2), C.R.S. La descripción de la propiedad que exige la sección 13-40-107 (2), C.R.S. se considerará legalmente suficiente si es que indica:

- (I) El nombre del arrendador o del parque para casas móviles;
- (II) La dirección postal de la propiedad;
- (III) La ubicación o el número de espacio donde está situada la casa móvil; y
- (IV) El país en que se ubica la casa móvil.

(b) La notificación de desalojo se entregará según lo especifica la sección 13-40-108, C.R.S. La entrega por correo postal se considerará legalmente suficiente según el significado de la sección 13-40-108, C.R.S., si la notificación se pega en la entrada principal de la casa móvil.

(c) (I) A menos que se disponga algo distinto en el subpárrafo (II) de este párrafo (c), al propietario de la casa contará con un período de al menos 60 días para retirar cualquier casa móvil de las instalaciones a contar de la fecha en que se entregue o pegue la notificación. En aquellas situaciones en que una casa móvil esté arrendada o habitada por personas que no sean el propietario y de un modo contrario a las normas y los reglamentos del propietario, entonces, en ese caso, el arrendador podrá terminar el arrendamiento mediante un aviso con 30 días de anticipación, en lugar de 60 días de anticipación.

(II) Si se pone término al arrendamiento por las causales especificadas en la sección 38-12-203

(1) (f), el propietario de la casa contará con un período de al menos 10 días para retirar cualquier casa móvil de las instalaciones a contar de la fecha en que se entregue o pegue la notificación.

(2) Ningún arriendo contendrá alguna disposición por la cual el propietario de la casa renuncie a sus derechos en virtud de esta parte 2 y cualquier renuncia de ese tipo será considerada contraria a la política pública, inexigible y nula. En aquellas situaciones en que una casa móvil esté arrendada o habitada por personas que no sean el propietario y de un modo contrario a las normas y los reglamentos del propietario, entonces, en ese caso, el arrendador podrá terminar el arrendamiento mediante un aviso con 30 días de anticipación, en lugar de 60 días de anticipación.

(3) El arrendador o la administración de un parque para casas móviles especificará en el aviso que exige esta sección el motivo del término de cualquier arrendamiento en dicho parque para

casas móviles en la forma descrita en la sección 38-12-203. Si el arrendamiento termina sobre la base de que la casa móvil o el lote de la casa móvil incumple las normas y los reglamentos adoptados en virtud de la sección 38-12-203 (1) (c), el aviso que exige esta sección incluirá una declaración que informe al propietario de la casa que un propietario de la casa tiene derecho a subsanar un incumplimiento en un plazo de 30 días a contar de la fecha de entrega o envío de la notificación de desalojo. El período de 30 días para subsanar cualquier incumplimiento establecido en esta subdivisión (3) transcurrirá de manera simultánea con el período de 60 días para el retiro de la casa móvil del recinto, según lo establecido en el párrafo (c) de la subdivisión (1) y en la subdivisión (2) de esta sección. La aceptación del alquiler por parte del arrendador o de la administración de un parque para casas móviles durante el período de 30 días para subsanación establecido en la sección 38-12-203 (1) (c) no constituirá una renuncia al derecho del propietario a terminar el arrendamiento por cualquier incumplimiento establecido en la sección 38-12-203 (1) (c).

38-12-202.5. Acción de término

(1) La acción de término se iniciará en la forma descrita en la sección 13-40-110, C.R.S. La descripción de la propiedad se considerará legalmente suficiente y dentro del significado de la sección 13-40-110, C.R.S., si es que indica:

- (a) El nombre del arrendador o del parque para casas móviles;
- (b) La dirección postal de la propiedad;
- (c) La ubicación o el número de espacio donde está situada la casa móvil; y
- (d) El país en que se ubica la casa móvil.

(2) La notificación de citatorios será según lo especifica la sección 13-40-112, C.R.S. La entrega por correo postal se considerará legalmente suficiente según el significado de la sección 13-40-112, C.R.S., si el citatorio se pega en la entrada principal de la casa móvil.

(3) La jurisdicción de tribunales en casos de entrada forzada, retención forzada o retención ilícita será aquella especificada en la sección 13-40-109, C.R.S. Un juicio sobre el tema de la posesión será llevado con prontitud, según lo especificado en la sección 13-40-114, C.R.S., sin permitir demoras para la determinación de otros temas o quejas que se podrían separar según el criterio del tribunal de primera instancia.

(4) Tras el comienzo de la acción y antes de la sentencia, cualquier persona que aún no forme parte de la acción y sobre quien se descubra que tiene un interés propietario en la casa móvil podrá sumarse a una avenencia con el arrendador y obligarse por la misma.

38-12-203. Motivos del término

(1) Un arrendamiento terminará de conformidad con esta parte 2 sólo por una o más de las siguientes razones:

- (a) Incumplimiento del propietario de la casa con respecto a ordenanzas locales y leyes y reglamentos estatales en relación con casas móviles y lotes para casas móviles;
- (b) Conducta del propietario de la casa, en el recinto del parque para casas móviles, que constituya una molesta para los demás propietarios de casas o interferencia con la administración del parque;
- (c) Incumplimiento del propietario de la casa con respecto a las normas y a los reglamentos por escrito del parque para casas móviles, sean establecidas por la administración en el contrato de arriendo al inicio del arrendamiento, enmendadas posteriormente con el consentimiento del propietario de la casa o enmendadas posteriormente sin el consentimiento del propietario de la casa mediante un aviso por escrito con 60 días de anticipación, si las normas y los reglamentos enmendados son razonables; excepto que el propietario de la casa tendrá 30 días a contar de la fecha de entrega o envío de la notificación de desalojo establecida en la sección 38-12-202 (3) para subsanar cualquier incumplimiento con respecto a la casa móvil o al lote para casa móvil, antes de que pueda comenzar una acción de término, a menos que las ordenanzas locales, las leyes y los reglamentos estatales, las normas y los reglamentos del parque o las situaciones de emergencia, salud o seguridad exijan el cumplimiento inmediato. Si un propietario estuvo en situación de infracción o incumplimiento de conformidad con este párrafo (c) y se le dio aviso y el derecho a subsanar dicho incumplimiento, pero en un período de 12 meses a contar de la fecha de notificación vuelve a incumplir la misma norma o el mismo reglamento y se le da aviso de un segundo de incumplimiento, no tendrá el derecho a subsanar ese segundo incumplimiento. Los reglamentos aplicables a instalaciones recreativas pueden ser modificados según el criterio razonable de la administración. Para los efectos de este párrafo (c), si el propietario de una casa móvil y el propietario de un parque para casas móviles no son la misma persona, la casa móvil constituirá una unidad de propiedad separada y los reglamentos que se adopten sin consentimiento del propietario de la casa después de ubicar la unidad en el parque y que impongan restricciones o requisitos sobre esa unidad separada serán irrazonables a primera vista. Ningún contenido de este párrafo (c) prohibirá que un propietario de un parque para casas móviles exija el cumplimiento de los actuales reglamentos de las unidades del parque al momento de vender o transferir la casa móvil a un nuevo propietario. Una transferencia en virtud de este párrafo (c) no incluye la transferencia a un copropietario en caso de muerte o divorcio ni

la transferencia a un nuevo copropietario en caso de matrimonio.

(d) (I) Expropiación o cambio de uso del parque para casas móviles. Si el propietario de un parque para casas móviles recibe un aviso de intención de adquisición conforme a la sección 38-1-121 (1) u otra disposición similar de la ley o una queja de una acción de expropiación por parte de una agencia gubernamental apropiada como notificación formal de que el parque para casas móviles o una parte del mismo serán adquiridos por la entidad gubernamental o podrían ser objeto de un procedimiento de expropiación, entonces el arrendador notificará por escrito a los propietarios de la casa en un plazo de 17 días acerca de los términos del aviso de intención de adquisición o de la queja recibida por el arrendador.

(II) En aquellos casos en que el arrendador desee cambiar el uso del parque para casas móviles y en que dicho cambio de uso generaría el desalojo de casas móviles habitadas, el arrendador primero dará al propietario de cada casa móvil afecta a dicho desalojo un aviso por escrito sobre la intención de desalojo del arrendador por lo menos seis meses antes de dicho cambio de uso de suelo, aviso que se enviará por correo postal a cada propietario de una casa móvil.

(e) La realización o el accionamiento para la realización de declaraciones falsas o engañosas en una solicitud de arrendamiento con conocimiento del hecho;

(f) Conducta del propietario de la casa o de cualquier arrendatario del propietario de la casa o de cualquier huésped, agente, invitado o asociado del propietario de la casa o del arrendatario del propietario de la casa que:

(I) Ocurra en el recinto del parque para casas móviles y arriesgue de manera irrazonable la vida del arrendador, cualquier propietario de una casa o arrendatario del parque para casas móviles, cualquier persona que viva en el parque o cualquier huésped, agente, invitado o asociado del propietario de la casa o arrendatario del propietario de la casa;

(II) Ocurra en el recinto del parque para casas móviles y constituya un perjuicio premeditado, intencionado o malicioso para la propiedad del arrendador o la destrucción de la propiedad del arrendador, cualquier propietario de una casa o arrendatario del parque para casas móviles, cualquier persona que viva en el parque o cualquier huésped, agente, invitado o asociado del propietario de la casa o arrendatario del propietario de la casa;

(III) Ocurra en el recinto del parque para casas móviles y constituya un delito prohibido por los artículos 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, o 18 del título 18, C.R.S.; o

(IV) Sea la base de un proceso pendiente para declarar la casa móvil o cualquier parte de sus contenidos como un delito contra el orden y la seguridad pública de clase 1, de acuerdo con la

sección 16-13-303, C.R.S.

(2) En una acción conforme a esta parte 2, el arrendador sostendrá la carga de la prueba de que el arrendador cumplió con los requisitos de notificación pertinentes y de que el arrendador entregó al propietario de la casa una declaración con los motivos del término. Además de cualquier otra defensa que tenga el propietario de una casa, será una defensa de que las acusaciones del arrendador son falsas o que los motivos del término no son válidos.

38-12-204. Alquiler impago; requisito de notificación para aumentar el alquiler

(1) Se puede terminar cualquier arrendamiento u otra propiedad entregada a voluntad o en arriendo en un parque para casas móviles mediante una notificación por escrito del arrendador al propietario de la casa para exigir, como alternativa, el pago del alquiler o el retiro del recinto de la unidad del propietario de la casa en un plazo de al menos cinco días tras la fecha de entrega o envío de la notificación, debido a la falta de pago del alquiler en la fecha de vencimiento.

(2) El alquiler no aumentará sin antes enviar un aviso por escrito al propietario de la casa con 60 días de anticipación. Además de la cantidad y de la fecha de vigencia del aumento de alquiler, dicho aviso por escrito incluirá el nombre, la dirección y el número de teléfono de la administración del parque para casas móviles, si dicha administración es un propietario principal o el propietario del parque para casas móviles y si el propietario no es una persona natural, incluirá el nombre, la dirección y el número de teléfono del director ejecutivo principal o del socio gerente del propietario; a menos que dicha información sobre la propiedad no sea necesaria si es que fue indicada en el contrato de arriendo suscrito de conformidad con la sección 38-12-213.

38-12-204.3. Aviso requerido para el término

(1) Si se termina un arrendamiento al propietario de una casa móvil en virtud de la sección 38-12-202 o de la sección 38-12-204, el arrendador o el propietario del parque para casas móviles le dará a dicho propietario de casa móvil un aviso por escrito según lo estipulado en la subsección (2) de esta sección. La entrega de dicho aviso ocurrirá al mismo tiempo y de la misma manera que la entrega de:

- (a) La notificación de desalojo según lo dispuesto en la sección 38-12-202 (1); o
- (b) La notificación de alquiler impago según lo dispuesto en la sección 38-12-204 (1).

(2) El aviso exigido por esta sección estará escrito en una fuente de por lo menos 10 puntos y deberá decir lo siguiente:

AVISO IMPORTANTE PARA EL PROPIETARIO DE LA CASA:

Este aviso y la notificación de desalojo o de alquiler impago que le acompañan son los primeros

pasos del proceso de desalojo. Cualquier controversia que pueda tener con respecto a las causales de desalojo debe ser dirigida a su arrendador o a la administración del parque para casas móviles o a los tribunales, si se presenta una acción de desalojo. Considere que la "Ley sobre Parques para Casas Móviles", parte 2 del artículo 12 del título 38, Leyes Revisadas de Colorado, le puede dar protección legal:

NOTIFICACIÓN DE DESALOJO: Para terminar el arrendamiento del propietario de la casa, el arrendador o la administración de un parque para casas móviles le debe dar una notificación de desalojo. La notificación debe ser por escrito y debe contener determinada información, como: Causales de término del arrendamiento; Si el propietario de la vivienda tiene o no tiene derecho a subsanar en virtud de la "Ley sobre Parques para Casas Móviles"; y la indicación de que el propietario de la casa tiene derecho a una mediación, de conformidad con la sección 38-12-216, Leyes Revisadas de Colorado, de la "Ley sobre Parques para Casas Móviles".

NOTIFICACIÓN DE ALQUILER IMPAGO: Para terminar el arrendamiento del propietario de la casa, el arrendador o la administración de un parque para casas móviles le debe dar una notificación de alquiler impago. La notificación debe ser por escrito y debe exigir que el propietario de la casa pague el alquiler y cualquier cobro aplicable que adeude o que retire del recinto la unidad del propietario de la casa en un plazo de al menos cinco días tras la fecha de entrega o envío de la notificación, debido a la falta de pago del alquiler en la fecha de vencimiento.

PERÍODOS DE SUBSANACIÓN: Si el propietario de la casa tiene derecho a subsanación en virtud de la "Ley sobre Parques para Casas Móviles", el arrendador o la administración de un parque para casas móviles no podrán terminar el arrendamiento del propietario de la casa sin antes darle un período para subsanar el incumplimiento. "Subsanación" se refiere a que el propietario de la casa solucione, repare o corrija de otro modo la situación o el problema que llevó al término del arrendamiento en virtud de las secciones 38-12-202, 38-12-203 o 38-12-204, C.R.S.

INICIO DE ACCIÓN LEGAL PARA TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO: Tras el último día del período de notificación, es posible iniciar una acción legal para tomar posesión del espacio arrendado por el propietario de la casa. Para desalojar al propietario de una casa, el arrendador o la administración del parque para casas móviles deben comprobar:

Que el arrendador o la administración cumplieron con los requisitos de notificación establecidos en la "Ley sobre Parques para Casas Móviles";

Que el arrendador o la administración entregaron al propietario de la casa una declaración con los motivos de término del arrendamiento; y

Que las razones para el término del arrendamiento son verdaderas y válidas en virtud de la "Ley sobre Parques para Casas Móviles".

El propietario de la casa debe presentarse ante un tribunal para defenderse ante una acción de desalojo. Si el tribunal resuelve en favor del arrendador o de la administración del parque para casas móviles, el propietario de la casa tendrá al menos 48 horas desde el momento de la decisión del tribunal para retirar la casa móvil y desalojar el recinto. Si un arrendamiento termina de conformidad con la sección 38-12-203 (1) (f) de las Leyes Revisadas de Colorado, el propietario de la casa tendrá al menos 48 horas a contar del momento de la decisión del tribunal para retirar la casa y desalojar el recinto. En todas las demás circunstancias, si el propietario de la casa desea prolongar dicho período por más de 48 horas, pero no más de 30 días a contar de la fecha de la decisión del tribunal, el propietario de la casa pagará por adelantado al arrendador una cantidad igual a cualquier cantidad total que el tribunal declare como adeudada al arrendador y una cuota proporcional del alquiler por cada día posterior a la decisión del tribunal en que el propietario de la casa móvil permanezca en el recinto. Todos los pagos por adelantado serán mediante 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. Prohibición de término

No se puede terminar un arrendamiento u otra propiedad entregada a voluntad o en arriendo en un parque para casas móviles con el único fin de que el espacio del propietario de la casa en el parque quede disponible para otra casa móvil u otro remolque.

38-12-206. Reuniones de los propietarios de casas; asamblea en áreas comunes

Los propietarios de las casas tendrán derecho a reunirse y crear una asociación de propietarios de casas. Las reuniones de propietarios de casas o de asociaciones de propietarios de casas en relación con la vida y los asuntos de las casas móviles que se hagan en áreas comunes, salas comunitarias o salas de recreación de su parque, cuando exista tal instalación o una instalación similar, no estarán afectas a prohibición por parte de la administración del parque si el área común o la sala se reserva según las normas del parque y si dichas reuniones se hacen en horarios razonables y cuando la instalación no esté en uso de otra manera; con la excepción de que no habrá reuniones de este tipo en la calle ni en las vías públicas del parque para casas móviles.

38-12-207. Depósitos de garantía; proceso legal

(1) El propietario de un parque para casas móviles o los agentes del propietario de un parque para casas móviles pueden cobrar un depósito de garantía no superior a la cantidad equivalente a un mes de alquiler o, en el caso de unidades de ancho múltiple, a dos meses de alquiler.

(2) Se utilizará el proceso legal, aparte del desalojo, para cobrar los cargos de servicios públicos y los cargos de servicios incidentales adicionales a los dispuestos en el contrato de arriendo.

38-12-208. Recursos

(1) (a) Una vez que se dicte una sentencia por la posesión del arrendador en un proceso sumario para recobrar el bien inmueble, el tribunal inmediatamente emitirá un auto de restitución que el arrendador llevará donde el sheriff. Asimismo, si se ha solicitado en la demanda una sentencia en la que se pague una suma de dinero y si la notificación judicial fue en persona, el tribunal determinará y registrará formalmente la sentencia por cualquier suma adeudada al arrendador y calculará un alquiler diario proporcional que se debe pagar para que la casa permanezca en el parque. El tribunal puede basarse en información proporcionada por el arrendador o por el abogado del arrendador cuando determine la suma de alquiler diario proporcional que debe pagar el propietario de la casa. Cuando reciba el auto de restitución, el sheriff notificará al propietario de la casa de acuerdo con los requisitos de la sección 13-40-108 de las C.R.S. sobre la decisión del tribunal y del registro formal de la sentencia.

(b) La notificación de la sentencia indicará que, en un plazo especificado no inferior a 48 horas desde el registro formal de la sentencia si se pone término a un arrendamiento conforme a la sección 38-12-203 (1) (f) y, en otras instancias, no inferior a 48 horas desde el registro de la sentencia, plazo que se podría extender a no más de 30 días después del registro formal de la sentencia si el propietario de la casa ha prepagado al arrendador mediante un cheque certificado, cheque de caja o mediante transferencia electrónica a más tardar 48 horas después de que el tribunal ha dictado la sentencia una suma equivalente a la suma total que el tribunal declaró adeudada al arrendador y una parte proporcional del alquiler por cada día posterior a la sentencia del tribunal que el propietario de la casa móvil permanezca en el recinto, el sheriff regresará a notificar un auto de restitución y supervisará el retiro pacífico y ordenado de la casa móvil conforme a dicha orden del tribunal. La notificación de la sentencia también recomendará al propietario de la casa que, a modo de preparación para retirar la casa móvil del recinto, retire el zócalo, desconecte los servicios públicos, fije los neumáticos y, de otra manera, permita que la casa móvil sea segura y esté lista para viajar por la carretera.

(c) Si el propietario de la casa no prepara la casa móvil para que sea segura y esté lista para su retiro físico del recinto o si condiciones climáticas adversas u otros problemas imprevistos

ocurren en la fecha especificada en la notificación de la sentencia, el arrendador y el sheriff pueden, mediante un acuerdo por escrito, extender el plazo de ejecución del auto de restitución para dar tiempo al arrendador para que realice los trabajos que sean necesarios o permitir que el sheriff ejecute el auto de restitución en una fecha en que las condiciones climáticas u otras condiciones sean menos riesgosas para retirar la casa móvil.

(d) Si la casa móvil no se retira del terreno del arrendador en nombre del propietario de dicha casa móvil dentro del plazo permitido por el auto de restitución, entonces el arrendador y el sheriff tendrán el derecho a tomar posesión de la casa móvil para los efectos de retirarla y almacenarla.

La responsabilidad del arrendador y del sheriff en ese caso se limitará a negligencia grave o incumplimiento intencionadamente temerario de los derechos de propiedad del propietario de la casa. La responsabilidad de prevenir que la casa móvil se congele o que la dañen el viento y el clima recae exclusivamente en las personas que tienen un interés de propiedad en la casa móvil; salvo que el arrendador pueda tomar medidas adecuadas para impedir que la casa se congele, la dañen el viento y el clima o sea objeto de vandalismo.

(e) Cualquier parte interesada puede pagar los cargos razonables de retiro y almacenamiento y los costos asociados con evitar daños provocados por el viento, condiciones climáticas o vandalismo. Esos cargos irán asociados a la casa móvil, por lo que quienquiera que a la larga reclame la casa móvil adeudará esa suma a la persona que pagó dichos cargos.

(2) (a) Antes de que se emita dicho auto de restitución, el tribunal hará una determinación de hecho sobre la base de la evidencia o las declaraciones de los abogados de si hay o no un acuerdo de garantía sobre la casa móvil que es objeto del auto de restitución. Una declaración por escrito sobre la solicitud de arrendamiento del propietario de la casa móvil con el arrendador de que no hay acuerdo de garantía sobre la casa móvil será evidencia a primera vista de la inexistencia de dicho acuerdo de garantía.

(b) En los casos en que el tribunal determine que hay un acuerdo de garantía sobre la casa móvil que es objeto del auto de restitución y donde el titular del acuerdo de garantía se puede identificar con una certeza razonable, entonces, una vez que se reciba el auto de restitución, el demandante informará oportunamente al titular de dicho acuerdo de garantía la ubicación de la casa móvil, el nombre del arrendador que obtuvo el auto de restitución y el período durante el cual la casa móvil podrá ser retirada por el sheriff y el arrendador.

(3) Los recursos estipulados en la Parte 1 de este artículo y el Artículo 40 del Título 13 de

C.R.S., salvo que se contradigan con esta Parte 2, se aplicarán a esta Parte 2.

38-12-209. Prohibición de comisiones de ingreso; definición de comisión de ingreso; depósito de garantía; costas judiciales

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

(2) En esta sección, el término “comisión de ingreso” significa cualquier comisión pagada o recibida por un propietario de un parque para casas móviles o su agente, salvo en los siguientes casos:

(a) Alquiler.

(b) Un depósito de garantía ante daños reales al recinto o para asegurar el pago del alquiler, que no será mayor que la cantidad permitida conforme a esta Parte 2. Con posterioridad al 1 de julio de 1979,

los depósitos de garantía seguirán siendo del propietario de la casa, y el arrendador los colocará en una cuenta de fideicomiso separada para administrarlos como fiduciario privado. Con el objeto de conservar el capital del fideicomiso, el arrendador no mezclará los fondos del fideicomiso con otros dineros, pero se le permite mantener el interés y las utilidades que se generen a modo de compensación por administrar la cuenta de fideicomiso.

(c) Comisiones cobradas por alguna entidad gubernamental del estado, condado, localidad o ciudad.

(d) Servicios públicos.

(e) Cargos razonables incidentales por servicios prestados efectivamente por el propietario del parque para casas móviles o su agente y acordado por escrito por el propietario de la casa.

(3) El juez de primera instancia puede adjudicar costas judiciales y honorarios de abogados en cualquier acción judicial interpuesta sobre alguna disposición de esta Parte 2 a la parte vencedora luego de determinar que esta última inició la acción judicial y la representación legal por un motivo admisible y suficiente y no por una causa dilatoria o infundada.

(4) La administración o el residente puede interponer una acción civil por la violación del contrato de arriendo o cualquier disposición de esta Parte 2 en el tribunal respectivo del condado en el que se ubica el parque.

Cualquiera de las partes puede recuperar los daños y perjuicios efectivos o el tribunal puede a su criterio adjudicar la reparación judicial justa que estime necesaria, lo que incluye la prohibición a

las partes de otras violaciones.

38-12-210. Prohibición de parques cerrados

(1) El propietario de un parque para casas móviles o su agente no exigirá como condición de arrendamiento en un parque para casas móviles que el potencial propietario de la casa compre una casa móvil a un vendedor en particular o a cualquiera de un grupo en particular de vendedores.

(2) El propietario o su agente no dará ninguna preferencia especial de arriendo a un potencial propietario de una casa que haya comprado una casa móvil a un vendedor en particular.

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

(4) El propietario u operador de un parque para casas móviles tratará a todas las personas por igual al arrendar o alquilar el espacio disponible. Sin perjuicio de lo anterior, ninguna de las estipulaciones contenidas en esta subsección (4) se considerará que impide a los propietarios y operadores de parques para casas móviles proporcionar viviendas a adultos mayores, según se define en la sección 24-34-502 (7) (b), C.R.S.

38-12-211. Prohibición de comisiones de venta

El propietario de un parque para casas móviles o su agente no exigirá el pago de ningún tipo de comisión de venta o comisión de transferencia a un propietario de una casa en el parque que desee vender su casa móvil a otra parte o a alguna otra parte que desee comprar una casa móvil a un propietario de una casa en el parque como condición de arrendamiento en un parque para casas móviles para el potencial comprador. Esta sección de ninguna manera impedirá al propietario de un parque para casas móviles o su agente solicitar los estándares normales del parque a sus potenciales compradores antes de dar o negar el arrendamiento o cobrar una comisión de venta razonable o comisión de transferencia por servicios efectivamente prestados y acordados por escrito por el propietario de la casa. Ninguna de las estipulaciones contenidas en esta sección se considerará que afecta el alquiler cobrado. El propietario de una casa móvil tiene el derecho de colocar un aviso de “Se vende” en su casa móvil. El tamaño, ubicación y carácter de dichos avisos estarán sujetos a las normas y reglamentos razonables del parque para casas móviles.

38-12-212. Prohibición de ciertos tipos de acuerdos entre el arrendador y el vendedor

Un vendedor de casas móviles no pagará ni ofrecerá dinero u otra contraprestación al propietario

de un parque para casas móviles o su agente con el fin de reservar espacios o de inducir a la aceptación de una o más casas móviles en un parque para casas móviles.

38-12-212.3. Responsabilidades del arrendador; prohibición de acciones

(1) (a) Salvo que se disponga otra cosa en esta sección, el arrendador será responsable del costo del mantenimiento, reparación y el pago de:

(I) todas las instalaciones de alcantarillado, agua, electricidad y otros servicios públicos o conexiones relacionadas, que sean propiedad del arrendador y que provea este al pedestal para servicios públicos o terreno de una casa móvil ubicada en el parque; y (II) cualquier construcción o estructuras accesorias, lo que incluye, entre otros elementos, cobertizos y cocheras, de propiedad del arrendador y que se entregan para el uso de los residentes; y

(III) el recinto, según su definición en la Sección 38-12-201.5 (5).

(b) Cualquier arrendador que no realice mantenimiento ni repare los elementos indicados en el párrafo (a) de esta subsección (1) será responsable y pagará el costo de reparar cualquier daño que se origine en una casa móvil a causa de dicha omisión. El arrendador debe asegurarse de que todas las instalaciones y conexiones de plomería que tiene y provee al pedestal para servicios públicos o terreno para cada casa móvil en el parque cumplan con la ley aplicable al momento en que se instalaron y que se mantengan en buenas condiciones de funcionamiento, y que se provea agua corriente y cantidades razonables de agua en todo momento al pedestal para servicios públicos o terreno y debe asegurarse que cada terreno esté conectado al sistema de alcantarillado aprobado según la ley aplicable; salvo que estas condiciones no se tengan que cumplir si:

(I) una casa móvil tiene un medidor individual y el arrendatario que ocupa dicha casa no paga los servicios de agua;

(II) el gobierno local en el que se ubica el parque para casas móviles corta el servicio de agua a una casa móvil por alguna razón;

(III) las condiciones climáticas presentan una probabilidad de que las tuberías de agua se congelen, las tuberías que van a una casa móvil están envueltas en cinta aislante térmica para tuberías y la empresa eléctrica ha cortado el suministro de electricidad a una casa móvil por algún motivo o la cinta aislante térmica presenta desperfectos por alguna razón; o

(IV) no hay agua corriente disponible por algún otro motivo que esté fuera del control del arrendador.

(c) El arrendador notificará al propietario de una casa móvil con dos días de anticipación si se

suspenderán los servicios de agua para hacer un mantenimiento programado. El arrendador intentará notificar con una anticipación razonable si el servicio de agua se suspende por cualquier otro motivo, a menos que las condiciones sean tales que la notificación se traduciría en daños a la propiedad, riesgos para la salud o la seguridad o cuando las condiciones requieran, de otra manera, reparaciones de emergencia.

(2) Ningún arrendador exigirá a un residente que asuma las responsabilidades indicadas en la subsección (1) de esta sección como una condición para el arrendamiento en el parque para casas móviles.

(3) Ninguna de las estipulaciones contenidas en esta sección se considerará que:

(a) limita la responsabilidad de un residente por el costo de reparar cualquier daño provocado por este a la propiedad del arrendador o a otra propiedad ubicada en el parque; o

(b) prohíbe a un arrendador o a su agente o a un administrador de la propiedad que exija a un residente que cumpla con las normas y reglamentos razonables o términos y condiciones del contrato de arriendo y cualquier cláusula vinculante para el arrendador o el residente, lo que incluye las cláusulas que van asociadas con el terreno y que pertenecen a la limpieza del lote de dicho residente y el mantenimiento de rutina del césped y patio, a excepción de los grandes proyectos de paisajismo.

38-12-212.7. Cuenta de servicios públicos del arrendador

(1) Cada vez que un arrendador contrata a una empresa para prestar servicios públicos a un residente, cuyo uso se controlará con un medidor maestro u otro dispositivo de medición compuesto, dicho arrendador remitirá a la empresa de servicios todo el dinero recaudado de cada residente como pago por la parte correspondiente a este de los cargos por dicho servicio dentro de un plazo de 45 días después de que el arrendador recibió el pago.

(2) Si un arrendador no remite oportunamente el dinero recaudado por concepto de servicios públicos de parte de los residentes según lo estipulado por la subsección (1) de esta sección, la empresa de servicios públicos puede, luego de notificar por escrito al arrendador, exigir al arrendador que deposite una suma equivalente al cargo diario promedio por el uso de dicho servicio público de los 12 meses anteriores multiplicada por 90.

(3) Cualquier empresa de servicios públicos que resulte vencedora en una acción interpuesta para exigir el cumplimiento de las disposiciones de esta sección tendrá derecho a que se le adjudiquen los honorarios de los abogados y las costas judiciales que sean razonables.

38-12-213. Contrato de arriendo; presentación de los términos por escrito

(1) La administración debe presentar al potencial propietario de la casa los términos y condiciones de un arrendamiento por escrito en forma adecuada en un contrato de arriendo antes de que se arriende u ocupe el espacio o lote para una casa móvil. La presentación de la información debe incluir:

- (a) El plazo del arrendamiento y el valor del alquiler, en conformidad con las estipulaciones de la subsección (4) de esta sección.
- (b) La fecha de vencimiento del pago del alquiler.
- (c) El día cuando el alquiler impago se considerará en mora.
- (d) Las normas y reglamentos del parque que estén vigentes en esos momentos.
- (e) El nombre y dirección de correo donde se puede apelar de la decisión de un administrador.
- (f) Todos los otros cargos que se hacen al propietario de la casa además del alquiler.

(2) Dicho contrato de arriendo debe ser firmado tanto por la administración como por el propietario de la casa, y cada parte debe recibir una copia de tal contrato.

(3) La administración y el propietario de la casa pueden incluir en un contrato de arriendo términos y condiciones que no estén prohibidos en esta Parte 2.

(4) Los términos del arrendamiento se especificarán en un contrato de arriendo escrito que estará sujeto a las siguientes condiciones:

- (a) El contrato de arriendo estándar será por un arrendamiento mes a mes.
- (b) Previa solicitud por escrito del propietario de la casa al arrendador, el arrendador permitirá un contrato de arriendo por un arrendamiento fijo de no menos de un año si el propietario de la casa está al día en todos los pagos de alquiler y no ha infringido ninguno de los términos del contrato de arriendo entonces vigente, excepto que un contrato de arriendo inicial por un arrendamiento fijo sea de menos de un año para asegurar la conformidad con una fecha de aniversario estándar. Un arrendador no desalojará ni de otra manera sancionará al propietario de una casa por solicitar un contrato de arriendo por un período fijo.
- (c) Un arrendador puede, a su exclusivo criterio, permitir el arriendo por un período fijo superior a un año. En esas circunstancias, no se aplicarán las estipulaciones de los párrafos (a) y (b) de esta subsección (4).

38-12-214. Normas y reglamentos

(1) El administrador debe aceptar normas y reglamentos escritos relativos al uso y la ocupación del recinto por parte de todos los propietarios de casas. Estas normas y reglamentos se aplican contra el propietario de la vivienda solo si:

- (a) su objetivo es promover la comodidad, seguridad o el bienestar de los propietarios de casas, proteger el recinto ante el uso indebido o distribuir de forma justa los servicios que se ofrecen generalmente a los propietarios de casas;
- (b) están relacionados razonablemente con el objetivo por el cual se aceptaron;
- (c) no tienen una naturaleza discriminatoria o de represalia;
- (d) son lo suficientemente explícitos en la prohibición, orientación o limitación de la conducta de los propietarios de casas para informarles de forma justa sobre lo que deben o no deben cumplir.

38-12-215. Nuevas creaciones y parques; arriendo de terrenos a distribuidores autorizados

- (1) La administración de un nuevo parque para casas móviles o la creación de una nueva comunidad de casas manufacturadas pueden exigir como condición de arriendo de un terreno para casas móviles o para casas manufacturadas, la primera vez que este terreno se ofrece para un arriendo, que el futuro arrendatario haya comprado una casa móvil o casa manufacturada a un vendedor en específico o a un tipo de vendedores en específico.
- (2) Según el contrato con la administración de un nuevo parque para casas móviles o la creación de una nueva comunidad de casas manufacturadas, se puede otorgar el derecho exclusivo de alquilar por primera vez uno o más terrenos para casas móviles o casas manufacturadas a un distribuidor autorizado de casas móviles o casas manufacturadas.

38-12-216. Mediación, cuando esté permitido; acción judicial

- (1) Ante cualquier controversia entre la administración y el propietario de una casa de un parque para casas móviles que surja de las disposiciones de esta parte 2, excepto el no pago del alquiler o los casos en que la salud o seguridad de otro propietario de una casa esté en riesgo inminente, cualquiera de las partes puede enviar la controversia a mediación antes de presentar una demanda de proceso sumario para recobrar el bien inmueble tras un acuerdo de las partes.
- (2) Si se llega a un acuerdo, este se debe presentar ante tribunales como una avenencia. Cualquiera de las partes de la mediación puede dar por terminado el proceso de mediación en cualquier momento sin perjuicio.
- (3) Si cualquiera de las partes infringe la avenencia con posterioridad, la otra parte puede recurrir a la justicia inmediatamente para solicitar una reparación.

38-12-217. Notificación de venta de un parque para casas móviles; aviso de cambio de uso

(1) (a) El propietario del parque para casas móviles debe notificar a los propietarios de todas las casas móviles del parque y la municipalidad en que se situaba el parque o, si no corresponde, el condado en que estaba situado el parque sobre su intención de cambiar el uso del terreno que comprende el parque, o vender el parque, de conformidad con los párrafos (b) o (c) de esta subsección (1), según corresponda.

(b) Si el propietario del parque para casas móviles tiene la intención de vender el parque, la notificación se debe realizar solo una vez por contrato en particular de venta o negociación, y se debe enviar por escrito por correo postal a cada propietario de casa móvil a la dirección que se indica en el contrato de arriendo con el propietario del parque para casas móviles con al menos diez días de anticipación, antes del primer cierre programado por venta o negociación.

(c) Si el propietario del parque para casas móviles tiene la intención de cambiar el uso del terreno que comprende el parque para casas móviles, el propietario del parque para casas móviles debe notificar por escrito a cada propietario de casa móvil con al menos ciento ochenta días de anticipación, antes de que se efectúe el cambio de uso. El propietario del parque para casas móviles debe enviar por correo la notificación por escrito a cada propietario de casa móvil, a la dirección que se indica en el contrato de arriendo con el propietario del parque para casas móviles.

(2) Las disposiciones del párrafo (b) de la subsección (1) de esta sección no se aplicarán a la venta de un parque para casas móviles cuando esta venta se produzca entre familiares directos, entidades comerciales relacionadas, miembros y administradores de una sociedad 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 en los casos en que los compradores no cambien el uso del terreno que comprende el parque para casas móviles sin cumplir con las disposiciones de notificación de esta sección. Para los fines de esta sección, "familia directa" quiere decir parientes consanguíneos o por adopción.

38-12-218. Proprietarios de casas móviles; derecho a formar una cooperativa

Uno o más miembros de una asociación de propietarios de casas pueden, en cualquier momento, formar una cooperativa para los fines de ofrecer la compra o el financiamiento de un parque para casas móviles. Un propietario de casa debe ser miembro de la asociación de propietarios de casas para participar en la cooperativa y la participación en la cooperativa debe ser voluntaria.

38-12-219. Derechos de propietarios de casas y arrendadores

(1) Cada propietario de casa y arrendador deben tener derecho a:

(a) protección ante abuso o incumplimiento de las leyes locales o estatales por parte del arrendador y los propietarios de casas;

(b) disfrutar tranquilamente el espacio de la casa móvil del propietario de la casa, sin normas antojadizas, poco razonables o arbitrarias, y su aplicación; y

(c) un arrendamiento libre de hostigamiento o demandas infundadas de parte del arrendador o los propietarios de las casas.

38-12-220. Derecho civil privado a emprender acciones

Cualquier propietario de casa que posea una en un parque para casas móviles donde el arrendador haya infringido cualquier disposición de este artículo tendrá el derecho civil privado a emprender acciones contra el arrendador. Ante tales acciones, el propietario de la casa tendrá derecho por daños económicos reales y por los cargos y honorarios razonables del abogado, si la acción legal del propietario de la casa es exitosa.

38-12-221. Acceso de los condados y municipalidades

Sin perjuicio de cualquier otra disposición legal, si se encuentran pruebas de que los servicios de un parque presentan un riesgo importante a la salud o seguridad de los residentes del parque, el arrendador del parque para casas móviles deberá conceder el acceso a los empleados o funcionarios municipales o del condado al parque para casas móviles con el objetivo de que lleven a cabo una investigación relacionada con el riesgo.