

Parque de casas móviles: desalojo por falta de pago

P: ¿Me pueden desalojar por no pagar el alquiler del lote si soy dueño de mi propia casa móvil/prefabricada?

R: Sí. La Ley de Residencia de Parques de Casas Móviles de Utah (Mobile Home Park Residency Act, MHPRA), secciones 57-16-1 y subsiguientes del Código de Utah (Utah Code), permite que el parque comience el proceso de rescisión del contrato por "falta de pago del alquiler, de las tarifas o de los cargos por notificación durante un período de cinco días después de la fecha de vencimiento". ¡Haga todo lo posible para pagar el alquiler! Si lo desalojan, perderá su hogar.

P: ¿La ley de Utah exige un período de gracia de 5 días para el pago del alquiler del lote?

R: Sí. La MHPRA exige que haya un acuerdo escrito entre el parque y el propietario de la casa móvil, y este acuerdo puede permitir un período de gracia más extenso, pero no más corto. En otras palabras, el acuerdo escrito no puede decir que el alquiler del espacio está vencido después del tercer o cuarto día de cada mes.

P: Si no pago mi alquiler dentro del período de gracia de 5 días, ¿tengo otra oportunidad de pagar?

R: Después del período de gracia, el parque debe darle un aviso por escrito para que pague, desaloje el lote (es decir, mude su casa móvil) o busque una salvedad dentro de los 5 días naturales posteriores a la recepción del aviso. Este aviso debe entregarse a la persona que firmó el acuerdo por escrito con el parque o a alguien que resida en la casa móvil. No es necesario que sea un agente quien entregue el aviso al residente; se lo puede entregar el administrador o cualquier otra persona. No necesita estar certificado por un escribano. Y no parece un "documento judicial". Dicho aviso puede ser muy informal, como una carta que diga: "Estimado propietario". Pero debe contener ciertas disposiciones y debe entregarse de una manera determinada. Pasado el período de 5 días, el parque no tiene que aceptar su pago, incluso si tiene el dinero de todo el alquiler y los cargos por pagos atrasados. Haga todo lo posible para pagar dentro del período de aviso de 5 días. Si lo desalojan, perderá su hogar.

P: ¿De qué manera el parque debe darme el aviso para "pagar o desalojar"?

R: La ley dice que el arrendatario (la persona que firmó el contrato de alquiler) u otro residente "responsable y mayor de edad" debe recibir el aviso personalmente. Si el arrendatario o un residente responsable no están presentes en el momento de la entrega del aviso, el parque debe enviarle una copia del aviso por correo registrado o certificado al arrendatario. El parque también puede colocar una copia en la casa móvil del arrendatario o dejar una copia a otra persona que "abra la puerta" en la casa móvil.

P: ¿Qué debe decir el aviso de falta de pago del parque?

R: La MHPRA exige que el aviso contenga todo lo siguiente. Debe decir que tiene cinco (5) días naturales para pagar o desocupar el espacio (moviendo su casa móvil) o "buscar una salvedad". El período de cinco días comienza el día *después* de recibir el aviso. Si el aviso se envió por correo, pero no se le entregó personalmente a usted o a un residente responsable, se agregan tres días naturales adicionales al final del período del aviso.

P: ¿Qué significa "buscar una salvedad"?

R: El aviso de falta de pago debe informarle que puede pedir una indulgencia al parque, como más tiempo para el pago del alquiler, un convenio de pago o una exención de parte de lo adeudado. Sin embargo, aunque el aviso debe decirle que puede solicitar una salvedad, ninguna disposición de la ley de Utah exige que el parque la acepte. El parque puede seguir exigiendo el pago total del alquiler completo (más los cargos por retraso si estos son parte del acuerdo escrito) dentro del período de cinco días. Si el parque acepta una salvedad, debe ser por escrito. Si no está por escrito, probablemente no se podrá cumplir en los tribunales.

P: ¿Qué sucede si no puedo pagar, no puedo mover mi casa móvil y el parque se niega a cooperar conmigo?

R: El siguiente paso es que el parque presente una demanda por retención ilegal (“desalojo”) en su contra. El parque no puede cerrarle las puertas o cortar sus servicios públicos sin una orden judicial. Primero, le deben entregar (generalmente lo hace un agente) una citación y una demanda. La citación y la demanda deben entregarse personalmente; no se pueden colocar en su puerta. Pero si el agente no lo encuentra a usted ni a un residente responsable en su casa, el parque puede pedirle al tribunal que las entregue por correo. La citación debe decir que tiene, al menos, cinco (5) días para presentar una respuesta por escrito a la demanda ante el tribunal. No cuente el día en que se le entregó la citación; cuente los días a partir del día siguiente. Si el último día para presentar una respuesta es un fin de semana o feriado, este se pasa para el próximo día hábil.

P: ¿Cómo respondo la citación y la demanda?

R: Debe presentar una respuesta por escrito (llamada “contestación”) ante el tribunal y enviar una copia de su respuesta al abogado del parque (o al propietario del parque si el propietario se representa a sí mismo). El sitio web de Utah Legal Services tiene varios folletos que explican cómo crear una contestación a una demanda de desalojo. En general, debe responder a cada párrafo numerado de la demanda y luego agregar toda información adicional que desee con respecto al alquiler, por ejemplo, que no debe alquiler o que no debe tanto como reclama el parque o que usted trató de pagar, pero el parque no lo aceptó. (El pago parcial del alquiler, generalmente, no es una justificación contra el desalojo). Una vez que presente su contestación, el demandante (el parque) solicitará una audiencia en el tribunal. En la primera audiencia de un caso de desalojo, el único asunto que el juez debe decidir es si corresponde desalojar al propietario de la casa móvil del espacio alquilado; en la primera audiencia, el juez casi nunca determina exactamente qué monto del alquiler (y los cargos por retraso, las costas del tribunal y los honorarios de los abogados) están pendientes de pago. Esas cuestiones monetarias se reservan para una fecha posterior. Si en su contestación usted está de acuerdo con todo lo que figura en la demanda presentada por el demandante, es probable que este solicite un fallo del tribunal sin solicitar una audiencia.

P: Si asisto a la audiencia y el tribunal falla en mi contra O no presento una respuesta por escrito a la demanda O presento una contestación, pero luego no voy a la audiencia, ¿qué sucede?

R: En esos casos, el tribunal emitirá una orden de restitución. “Restitución” aquí significa devolver la posesión del lote al parque. Un agente debe entregar esta orden, pero puede colocarse en la puerta de la casa móvil. La orden dirá que tiene quince (15) días naturales para sacar su casa móvil del lote. Si no mueve su casa, el parque puede cerrarle las puertas y evitar que acceda a su casa móvil. Si deja objetos personales dentro de su casa después de que le cerraron las puertas, consulte nuestro folleto *Solicitud de devolución de bienes personales*.

P: ¿Qué pasa con mi casa móvil si me desalojan?

R: Si no puede mover su casa móvil y no puede entrar al parque, es probable que el parque inicie el proceso legal para confiscar su casa móvil. El parque primero debe obtener una sentencia monetaria en su contra. Esta sentencia incluirá el alquiler adeudado, los cargos por retraso, las costas judiciales, los honorarios de los abogados y también puede incluir daños triples (tres veces el monto del alquiler del espacio diario por cada día después del final del período de 5 días para pagar o desalojar). Si presentó una contestación y asistió a la primera audiencia de desalojo, recibirá un aviso de otra audiencia relacionada con una sentencia monetaria. Asegúrese de que el tribunal y el abogado contrario tengan su dirección postal actualizada. En esta audiencia, puede argumentar que el monto adeudado es menor que el monto reclamado por el parque. Una vez que se dicte una sentencia monetaria, el parque puede solicitarle al tribunal una orden de ejecución para incautar y vender su casa móvil en una subasta pública. Pero cualquier comprador tendrá que mover la casa móvil fuera del parque (lo que es muy costoso) o solicitar la residencia en el parque. Por esta razón, el parque suele ser el único postor. El parque se convertiría en el nuevo dueño de su casa y luego trataría de venderla o alquilarla.

Si es propietario de una casa móvil y lo amenazan con desalojarlo por cualquier motivo, puede ser elegible para recibir ayuda. Llámenos.

Utah Legal Services

Los clientes nuevos deben llamar de 9:00 a. m. a 2:00 p. m., de lunes a viernes: 801-328-8891 en SL Valley o 800-662-4245 desde cualquier otro lugar en Utah

www.utahlegalservices.org

J:\COMMON\HOUSING\FLYERS\WordFormat\Mobile Home Park - Nonpayment Eviction.docx [4/2019]