

Parques de casas prefabricadas: ¿Qué sucede si cambian las reglas del parque?



The Office of the
Minnesota Attorney General
helping people afford their lives and live with dignity, safety, and respect

La ley de Minnesota confiere una serie de derechos a los residentes de parques de casas prefabricadas si son dueños de sus casas. Algunos de estos derechos protegen los residentes cuando las reglas del parque cambian.

Las reglas del parque deben ser razonables

La ley de Minnesota requiere que todas las reglas del parque sean razonables —ya sea que las reglas estén en contratos de arrendamiento, libros de reglas, o el reglamento.¹ Una regla razonable debe cumplir con los siguientes objetivos:

- Promover la comodidad, la seguridad o el bienestar de los residentes.
- Promover la apariencia y el funcionamiento del parque, proteger la propiedad del parque o permitir un acceso justo a los servicios e instalaciones del parque.
- Relacionar claramente con la razón por la cual se hizo la regla.
- No tomar represalias ni discriminar injustamente a nadie.
- Explicar claramente a los residentes lo que es aceptable e inaceptable.

Aquí hay algunos ejemplos de reglas que no son razonables:²

- Prohibir a los dueños de casas prefabricadas poner un cartel de "se vende" en su propia casa.
- Exigir a los dueños de casas prefabricadas que compren bienes o servicios de una empresa específica.
- Requerir que los dueños de casas prefabricadas utilicen un agente de bienes raíces específico para vender su casa.
- Requerir que más de un residente de una casa familiar figure en el título de propiedad de la casa prefabricada.

¹ Minn. Stat. § 327C.01, subd. 8; 327C.02, subd. 2.

² Minn. Stat. § 327C.05, subd. 1 and 2.

Las reglas del parque no pueden limitar los derechos legales de los dueños de casas prefabricadas

Las reglas del parque no pueden limitar los derechos legales de los dueños de casas prefabricadas. Aquí hay algunos ejemplos de reglas que no se permiten:

- Permitir que el propietario del parque ingrese a la casa del dueño en cualquier momento.
- Permitir que el propietario del parque aumente el alquiler más de dos veces al año.
- Limitar la libertad de expresión pacífica y no comercial de las personas en el parque.

Los propietarios de parques también deben dar a todos los residentes un aviso por escrito con 60 días de anticipación antes de cambiar cualquier regla del parque.

Los dueños de casas prefabricadas no necesitan cumplir con una regla nueva que cambia significativamente una regla anterior

Incluso si una nueva regla cumple con la ley, la ley de Minnesota determina que los dueños de casas prefabricadas que viven en el parque cuando cambia la regla no necesitan cumplir con la nueva regla si cambia significativamente la regla anterior. Por ejemplo, un dueño de una casa prefabricada que construyó un cobertizo de jardín de madera que estaba permitido por la regla anterior no tiene que derribarlo porque la nueva regla determina que los residentes no pueden tener cobertizos de jardín de madera. Debido a esto, puede haber muchos conjuntos de reglas que se apliquen a diferentes dueños de casas prefabricadas, de acuerdo con las reglas vigentes cuando cada persona se mudó al parque.

Una regla nueva cambia significativamente una regla anterior si:³

- Recorta significativamente o elimina las responsabilidades del propietario del parque de cuidar el parque o ayudar a los residentes.
- Limita significativamente los derechos, privilegios o libertades de los residentes.
- Requiere que los dueños de casas prefabricadas paguen un nuevo gasto significativo —aumentando su depósito de seguridad, por ejemplo.

Aquí hay algunos ejemplos de cambios en las reglas que modifican significativamente las reglas anteriores, y los dueños de casas prefabricadas tendrían que cumplirlas:⁴

- Un aumento razonable de la renta —aunque el propietario de parque solo puede aumentar la renta dos veces al año.
- Una regla que requiere que todos los dueños de casas prefabricadas mantengan sus casas, cobertizos y otras propiedades en buen estado y en condiciones seguras.
- Cualquier cambio de regla requerido por el gobierno.

Los dueños de casas prefabricadas gozan de protecciones contra ser desalojados por no cumplir con las reglas

Un dueño de una casa prefabricada no puede ser desalojado por no cumplir con una regla irrazonable o ilegal, o por no cumplir con una regla nueva que cambia significativamente una regla anterior que estaba vigente cuando se mudaron al parque por primera vez. Si un propietario del parque inicia una acción de desalojo contra un dueño de una casa prefabricada por no cumplir con una regla como esta, el dueño de la casa prefabricada puede rechazar el desalojo indicando a la corte que la regla no es razonable, es ilegal o cambió significativamente una regla anterior que aún cumple el dueño de la casa prefabricada.⁵

³ Minn. Stat. § 327C.01, subd. 11.

⁴ Minn. Stat. § 327C.02, subd. 2.

⁵ Minn. Stat. § 327C.10, subd. 3.

⁶ Minn. Stat. § 327C.09, subd. 4.

⁷ Minn. Stat. § 327C.02, subd. 2a.

Incluso si el dueño de una casa prefabricada no cumple con una regla, un propietario del parque debe cumplir con varios pasos antes de desalojarlo.⁶

- El propietario del parque debe darle al dueño de la casa prefabricada un aviso por escrito del incumplimiento de la regla.
- El aviso por escrito debe dar la fecha, la hora aproximada y la índole del incumplimiento de la regla.
- El propietario del parque debe darle al dueño de la casa prefabricada 30 días para cumplir con la regla.

Si el dueño de una casa prefabricada rechaza ante la corte una nueva regla como irrazonable o un cambio significativo a una regla anterior y pierde, el dueño de esta casa aún no puede ser desalojado de inmediato. El tribunal debe darle diez días para comenzar a cumplir con la nueva regla. Si el dueño de la casa prefabricada comienza a cumplir con la nueva regla dentro de esos diez días, se cancelará el desalojo. El tribunal también puede obligarlo a pagar las tasas judiciales del propietario del parque.⁷

Si el propietario de su parque ha cambiado las reglas del parque donde vive, y tiene una pregunta sobre si las nuevas reglas son legales, usted puede comunicarse con las siguientes organizaciones:

All Parks Alliance for Change

2380 Wycliff Street, Suite 200, Saint Paul, MN 55114

(855) 361-2722

hotline@allparksallianceforchange.org

www.allparksallianceforchange.org

Housing Justice Center

275 East 4th Street, Suite 590 Saint Paul, MN 55101

(612) 807-1139

clients@hjcmn.org

www.hjcmn.org

Si cree que el propietario del parque donde vive no está cumpliendo con la ley de Minnesota, usted puede comunicarse con la Oficina del Fiscal General:

Office of Minnesota Attorney General

445 Minnesota Street, Suite 1400, St. Paul, MN 55101

(651) 296-3353 (Zona Metropolitana de las Ciudades Gemelas)

(800) 657-3787 (Fuera de la Zona Metropolitana)

(800) 627-3529 (Minnesota Relay)

www.ag.state.mn.us/Office/Complaint.asp