

Cosas que se deben considerar antes de comprar una casa móvil en Carolina del Norte

Aviso

Esta información es de carácter general y no sustituye la asesoría de un abogado sobre circunstancias individuales o alguna transacción en particular.

¿Es una venta o un arrendamiento?

1. Algunos contratos pueden parecer ventas, pero en realidad son arrendamientos.
 - a. Es importante entender quién es responsable de las cosas como las reparaciones y el mantenimiento.
2. Si el comprador no obtiene el título de propiedad sino hasta el último pago, podría seguir siendo tratado como arrendatario.
 - a. Una persona que renta con opción a compra posee más derechos que un arrendatario común y podría tener protecciones contra el desalojo en procedimientos de reclamos menores.
 - b. Si se rescinde el contrato, el arrendatario o comprador podría llegar a enfrentar un desalojo.
3. Si el arrendatario o comprador no obtiene el título legal hasta el final del contrato, las reparaciones o mejoras que se hagan en la propiedad podrían perderse si el contrato no se lleva a término.
 - a. Algunas personas invierten mucho dinero en arreglar una casa y luego no obtienen el título de propiedad.

Propiedad legal y título:

1. Verifique que el vendedor tenga el título legal a su nombre únicamente. Si no son los titulares legales, es posible que no puedan transferir la propiedad, aunque el comprador efectúe la totalidad de los pagos acordados.
2. Solicite ver el título antes de realizar cualquier pago y compruebe que no haya gravámenes, impuestos pendientes o préstamos sobre la propiedad.
3. El comprador debe poseer una licencia de conducir vigente o una identificación del estado para adquirir legalmente el título de una casa móvil en Carolina del Norte
4. En caso de que el vendedor todavía tenga deuda sobre la casa, el comprador debe solicitar que el vendedor confirme por escrito el método y la fecha de liquidación del préstamo.

Entender el contrato

1. El comprador siempre debe obtener el contrato por escrito. Este debe especificar:
 - a. El monto total de compra.
 - b. El monto del pago inicial y de los pagos mensuales.
 - c. Fechas de vencimiento y calendario de pagos.
 - d. ¿Cuándo y cómo se transferirá el título?
 - e. ¿Quién es responsable de las reparaciones, los impuestos y el seguro?
 - f. Comprobar si el comprador tiene requisitos adicionales, cómo, por ejemplo:
 - i. Pagar la renta del lote si el terreno es arrendado.
 - ii. ¿Es necesario que el comprador adquiera una póliza de seguro?
 - iii. ¿Quién es responsable de las reparaciones, los impuestos y el seguro?
 - g. ¿Qué sucede si el comprador no realiza un pago o no cumple con los términos del contrato?
 - i. ¿Hay un período de gracia?
 - ii. ¿Puede el vendedor rescindir el contrato inmediatamente?
 - iii. ¿El comprador perderá la casa y los pagos realizados?
 - iv. ¿De qué manera se contabilizarán las reparaciones o mejoras efectuadas en la propiedad?
 - v. ¿El comprador seguirá debiendo dinero?
 - h. Siempre que sea posible, el comprador debe solicitar que un abogado examine el contrato antes de firmarlo o de realizar cualquier pago al vendedor.

Advertencias y señales de alerta para compradores

1. El vendedor se niega a presentar el título al comprador.
2. No existe un contrato por escrito entre el vendedor y el comprador.
3. El vendedor ejerce presión sobre el comprador para que realice el pago de manera inmediata.
4. El vendedor le dice al comprador que no recibirá el título de propiedad hasta que liquide el monto total de la compra.
5. El vendedor solicita o autoriza que el comprador ocupe la vivienda antes de firmar cualquier acuerdo.
6. El vendedor dice al comprador que los pagos son sólo para «apartar la casa».
7. El vendedor le dice al comprador que no se preocupe por la documentación «hasta más adelante»
8. La casa se encuentra en mal estado y se espera que el comprador realice las reparaciones utilizando su propio tiempo y recursos.

Condiciones y traslado de la vivienda

1. ¿Se puede trasladar la casa de manera legal y segura?
2. ¿La casa cumple con los requisitos para su reubicación en caso de ser necesario? (Consulte la sección de Consideraciones sobre terreno y lote que se encuentra más abajo)
3. Las viviendas antiguas o con daños podrían no cumplir los requisitos necesarios para su reubicación.
4. Trasladar una casa móvil puede costar miles de dólares.
5. Antes de comprar una casa móvil, el comprador debería considerar inspeccionar la casa para evaluar:
 - a. Problemas estructurales.
 - b. Daños por humedad o presencia de moho.
 - c. Fallas en los sistemas de HVAC (sistema de climatización), plomería y electricidad.
 - d. Estado del techo.

Información sobre el Departamento de Vehículos Motorizados (DMV) y obligaciones fiscales

1. Las casas móviles se registran a través del DMV de Carolina del Norte, al igual que los vehículos.
2. Se espera que el comprador cubra los impuestos sobre la venta y las tarifas de registro al momento de la transferencia del título.
3. Preguntar al vendedor quién es responsable de estos gastos: ¿el vendedor o el comprador?

Cobertura de seguro

1. Aclarar quién será responsable de contratar el seguro de la casa.
2. Algunas viviendas podrían presentar dificultades para obtener seguro debido a su antigüedad o condición.
3. Verificar si la vivienda tiene vigente una póliza de seguro.
4. Lo mejor es que el comprador consulte con un agente de seguros antes de firmar un contrato de compra de una casa móvil para asegurarse de que el comprador podrá obtener un seguro adecuado para proteger tanto la casa móvil como los bienes personales en su interior.

Presupuestar los gastos ocultos

1. Además del precio de adquisición, considere destinar presupuesto para:
 - a. Pago de renta del terreno, en caso de ser aplicable.
 - b. Cuotas a la asociación de propietarios (HOA) o al parque de casas móviles, en caso de ser aplicable.
 - c. Recibos de servicios públicos (electricidad, agua, alcantarillado).
 - d. Impuestos sobre la propiedad.
 - e. Cobertura de seguro.
 - f. Mantenimiento y reparaciones.
 - g. Gastos de traslado (si es necesario).

Consideraciones sobre el terreno y el lote

1. ¿El comprador de la casa móvil está adquiriendo también la propiedad del terreno? En caso contrario, el comprador podría tener la obligación de cubrir renta adicional del terreno una vez liquidada la casa.
2. Si el comprador de la casa móvil arrienda el terreno:
 - a. ¿Quién es el arrendador (propietario del terreno)?
 - b. ¿Es el arrendador una persona o empresa distinta del vendedor de la casa móvil?
 - c. El comprador de la casa móvil puede ser desalojado si no paga la renta o no cumple con los términos del contrato de arrendamiento.
 - d. El comprador de la casa móvil podría ser desalojado si el arrendador vende el parque de casa móviles.
 - e. Entender el contrato de arrendamiento de su lote o terreno:
 - i. ¿Cuándo termina?
 - ii. ¿Es de mes a mes?
 - iii. ¿Puede el arrendador aumentar la renta o terminar el contrato de arrendamiento?
3. Si el vendedor es también el propietario del terreno, pregunte qué sucede cuando la casa esté totalmente pagada. Es importante entender estos temas antes de celebrar el contrato inicial. Las respuestas permiten evaluar la conveniencia de la transacción desde un inicio.
 - a. ¿El comprador deberá continuar cubriendo el pago de la renta del terreno?
 - i. De ser así, ¿cuáles serán las condiciones estipuladas en dicho contrato?
 - i. En caso contrario, ¿deberá el comprador reubicar la vivienda?
4. En caso de desalojo del lote, el comprador de la casa móvil podría tener que trasladar la vivienda.
 - a. ¿Se podría trasladar la casa si el comprador tuviera que moverla del lote?
 - b. ¿Podría el comprador pagar el traslado de la casa?

Reglas del parque y de la comunidad (si se encuentra en un parque de casas móviles)

1. Revise las reglas del parque de casas móviles:
 - a. Restricciones para huéspedes (personas autorizadas y duración de la estancia).
 - b. Regulación de mascotas (especificaciones sobre raza, tamaño y cantidad permitida).
 - c. Reglas de subarrendamiento.
 - d. Restricciones sobre cobertizos y cercas.
 - e. Responsabilidades relacionadas con el mantenimiento
2. Investigue:
 - a. Si el parque tiene antecedentes de aumentos de renta.
 - b. ¿Qué sucede si el parque se vende o se cierra?
3. ¿Estas reglas están por escrito y disponibles para el comprador de la casa móvil antes de firmar?
4. ¿Existe una compañía de administración o un administrador presente en las instalaciones? ¿Cómo se les puede contactar?

Zonificación e instalación en terreno propiedad del comprador

1. Consulte las leyes de zonificación locales para confirmar que las casas móviles estén permitidas.
2. Pregunte sobre:
 - a. Restricciones para casas de doble sección en comparación con las de sección simple.
 - b. Requisitos de anclaje, retiros de construcción y acceso a servicios públicos.
 - c. Si el comprador de la casa móvil necesita sistema séptico/alcantarillado o agua de pozo.
3. ¿El condado permitirá colocar una casa móvil en el terreno?
4. ¿Se requieren permisos antes de trasladar la casa?

¿Aún tiene dudas? Solicite asistencia

Antes de firmar un contrato, es recomendable consultar con un abogado, para que el comprador conozca sus derechos y obligaciones.