

Compra de una casa móvil

(Buying a mobile home)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 19, 2025

Comprar una casa manufacturada o móvil de un concesionario puede ser complicado. Es posible que no entienda todos los términos. ¡No se fíe de lo que le digan verbalmente si no está por escrito! Lea esto para comprender mejor sus derechos y aprender sobre los costos adicionales.

¿Y si voy a comprar una casa manufacturada de una persona, no de un concesionario?

Usamos el término “casa manufacturada” igual que como “casa móvil”.

También puede comprarlo directamente a una persona. Asegúrese de obtener el título de propiedad y de informar de la venta. Si le va a comprar una casa móvil a una persona en vez de a un concesionario, necesita leer nuestra guía sobre los problemas para conseguir el título de propiedad de su casa móvil. Comprarle directamente a una persona a veces puede dar lugar a problemas con el título y otros asuntos específicos.

¿Dónde puedo colocar mi casa móvil?

Antes de comprar la casa, asegúrese de que se le **permitirá vivir** en ella **dónde** planea colocarla. Muchos condados tienen normas de zonificación sobre vivir en casas móviles en ciertas zonas. Antes de comprar o rentar un terreno, asegúrese de que se le permite colocar allí una casa manufacturada y vivir en ella todo el tiempo. Asegúrese de que el terreno reúna todas las siguientes condiciones:

- El terreno está zonificado para una casa manufacturada y para vivir a tiempo completo en una casa móvil (no está zonificado para uso recreativo).
- **No** hay ninguna cláusula restrictiva que le impida colocar una casa manufacturada en el terreno.

- Se le permitirá vivir en el parque de casas móviles si la casa estará en un parque que tiene normas restrictivas sobre los inquilinos. Asegúrese de que cumple los requisitos de residencia del parque, como tener más de 55 años si se trata de un parque para mayores de 55 años.
- Hay agua, alcantarillado/fosa séptica, electricidad, teléfono y otros servicios públicos disponibles y que **se pueden conectar** a la casa.
- Hay un sistema de alcantarillado. Si no hay alcantarillado ni fosa séptica, se puede instalar un sistema séptico y el terreno está autorizado y preparado para una fosa séptica.
- La casa móvil puede llegar **hasta donde se encuentra** el terreno. Las casas móviles pueden ser más anchas que las carreteras, especialmente las privadas. Podría ser necesario realizar obras e incurrir en gastos adicionales para que el camino que conduce al terreno sea lo suficientemente ancha como para hacer entrega de la casa. Es posible que usted tenga que ampliar la carretera o despejar la maleza para que se pueda entregar.

¿Cuáles son los costos adicionales cuando se compra una casa móvil de un concesionario?

Puede haber muchos costos ocultos.

Antes de comprarle a un concesionario, tiene que hacer preguntas específicas para obtener más información. No haga ningún pago inicial (enganche), no firme ningún contrato ni entregue dinero hasta obtener más información. Asegúrese de comprender el costo **total** de la casa móvil y los costos adicionales relacionados.

Para calcular el costo total, necesita averiguar algunas cosas específicas. **No** le compre a un concesionario hasta saber todo lo siguiente:

- El precio final de la casa móvil, incluidos todos los impuestos y cargos. Pregunte al concesionario sobre esto. Pregunte al concesionario sobre las opciones en caso de que haya versiones básicas de la misma casa móvil por menos dinero. El precio base (o el precio que ve anunciado) no será el costo total.
- El costo de la financiación, si va a financiar la casa móvil. Debería saber cuál es el costo adicional de la financiación de la casa móvil, además del costo de la casa móvil en sí. Pregunte esto al concesionario o a quien financie la casa móvil. Asegúrese de preguntar cuáles son los costos de financiación, cierre y transacción. Pregunte si hay algún cargo relacionado con la financiación. Asegúrese de saber la tasa de interés, la duración del contrato y el plan de pagos.
- El costo de la entrega de la casa móvil al lugar donde va a vivir en ella.

- El costo de instalar la casa móvil. El transporte y la instalación pueden ser costos separados. Los costos de montaje suelen llamarse “costos de instalación”.
- El costo del terreno en el que vivirá en la casa móvil. Esto puede ser un terreno que usted compre. Puede ser un terreno o un lote que alquile en un parque de casas móviles u otra comunidad. Por lo general, esto será un costo mensual y a menudo se llama “renta del lote (de terreno)”.
- El costo de los cimientos, si es necesario instalar cimientos debajo de la casa móvil. Esto también podría ser la simple instalación de un camino de grava si no se requieren cimientos.
- Qué tipo de estructuras exteriores se necesitarán, como zócalos, toldos, escalones, un porche elevado o una rampa. Para realizar cambios en las casas móviles, normalmente se necesitan permisos (<https://lni.wa.gov/licensing-permits/manufactured-modular-mobile-structures/manufactured-home-permits-inspections/forms-publications>).
- Qué permisos se necesitarán para vivir en el tráiler donde piensa residir. Los permisos pueden ser caros, dependiendo del tipo que necesite. Es posible que tenga que pasar por procesos de solicitud de permisos antes de que se le apruebe la instalación de cosas como fosas sépticas y pozos.
- Qué se necesitará para conectar la casa móvil a todos los servicios públicos necesarios.

¿Debería firmar un contrato por escrito?

No acuerde nada que no esté por escrito. Su contrato debe incluir todo lo siguiente:

- Su nombre (el comprador) y el nombre del vendedor
- La fecha de venta
- Una descripción de la casa
- El precio base de la casa
- Una descripción de cada elemento adicional (instalación, zócalos, aire acondicionado, entrega, etc.) en el contrato, que incluya el **precio exacto** de cada elemento
- El acuerdo de financiación (quién, cuándo, cuánto, a qué costo y tasa de interés)
- Los planes de instalación, incluida la fecha de entrega de la casa y qué pasa si se retrasa la entrega o la instalación
- Cualquier condición especial (**ejemplo:** la venta solo ocurre si el comprador puede comprar un terreno dentro de 10 millas de su lugar de trabajo)
- Su firma y la firma del vendedor

¿Puedo obtener financiación de alguien que no sea el concesionario?

Sí. Por lo general, el concesionario se ofrecerá a tramitarle la financiación. **Tenga cuidado.** Es probable que el concesionario no le ofrezca el mejor trato. Es probable que encuentre un préstamo más barato a través de un banco local o una cooperativa de crédito.

Comprenda las condiciones de financiación antes de aceptar comprar la casa. No se fíe de los acuerdos verbales. Las leyes federales y estatales requieren que el concesionario u otro prestamista le comunique por escrito los términos de la financiación antes de firmar. El concesionario o el prestamista tienen que decirle por escrito todo lo siguiente:

- La tasa de interés
- El interés total que pagará
- La cantidad de sus pagos mensuales
- El número de años o meses que le tomará terminar de pagar el préstamo
- La cantidad total que habrá pagado por la casa después de hacer su último pago

Lea esta información en su totalidad. Las cantidades totales y finales pueden ser una sorpresa. Si no entiende los documentos, busque ayuda legal antes de firmarlos. Si no recibe estas divulgaciones antes de que le otorguen un préstamo, podría tener un buen caso de reclamación legal por daños y perjuicios. Pero es mejor **no** firmar los documentos financieros **si** el prestamista no le da todas estas divulgaciones por escrito **antes** de que usted firme.

¿Qué es un préstamo mobiliario o una hipoteca mobiliaria?

Es cuando usted usa sus **bienes muebles** (o propiedad mobiliaria) para garantizar un préstamo. Los bienes muebles (<https://dor.wa.gov/sites/default/files/2022-02/MobileHomesFAQ.pdf>) son bienes como vehículos y casas móviles. Los bienes inmuebles son bienes como terrenos.

Si su casa móvil se construyó en terreno y necesita una hipoteca o un préstamo para el **bien inmueble** sobre el que se encuentra, no puede obtener una hipoteca mobiliaria. Su casa no es un bien mueble.

Para obtener un préstamo sobre bienes muebles, tendrá que pedir un préstamo sobre sus bienes muebles o refinanciar sus bienes muebles con un acreedor. La casa manufacturada es el bien mueble. El acreedor garantiza el préstamo sobre bienes muebles con una hipoteca sobre la casa manufacturada.

Usted transfiere la titularidad legal de su casa al acreedor. El acreedor le devuelve la titularidad registrada cuando usted termina de pagar el préstamo o la hipoteca. Si usted no cumple con el préstamo para bienes muebles, el acreedor puede quitarle (puede *reposeer*) la casa. **Esto puede ser arriesgado.**

No puedo o no quiero seguir adelante con el trato. ¿Puedo recuperar mi dinero del pago inicial (enganche)?

Después de que usted haya firmado una **oferta por escrito**, el concesionario tiene tres días hábiles para aceptar el contrato tal y como **usted** lo redactó. Si el concesionario le propone algún cambio en los términos del contrato que usted firmó, como por ejemplo pedirle un pago inicial más alto, usted puede cancelar el trato al no firmar el nuevo contrato.

No firme el contrato final hasta que usted esté listo. Usted no está obligado a comprar la casa **hasta** que tanto usted como el vendedor hayan firmado el contrato. Si solo quiere comprar la casa si ocurre algo específico, escriba esas condiciones en el contrato **antes** de firmarlo.

No haga ningún pago inicial (de enganche) hasta tener toda la información. Un concesionario podría presionarle desde un principio para que haga un pago inicial. **No** lo haga hasta que obtenga respuestas por escrito a todas las siguientes preguntas:

- ¿Cuál es el costo completo de la casa? Si se trata de un paquete, ¿cuánto cuesta incluir el terreno? Los paquetes de terreno y casa no son muy comunes y pueden ser **muy** caros.
- ¿Se requiere un pago inicial (enganche)? ¿En qué condiciones se puede recuperar?
- ¿El concesionario firmará un recibo por su pago inicial? Asegúrese de que el recibo indique claramente las condiciones para la devolución del pago inicial. Averigüe qué pasará con su pago inicial si no puede conseguir financiación a la tasa de interés que usted desea o si el concesionario le encuentra un terreno para la casa móvil que está demasiado lejos de su trabajo. Usted puede negociar los términos que más le convengan para sus necesidades.

- ¿El concesionario tiene una cuenta fiduciaria para depositar los fondos del pago inicial? Asegúrese de que el concesionario deposite los fondos en una cuenta fiduciaria. La ley (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=46.70.180>) dice que el concesionario debe depositar todo el dinero de depósitos en una cuenta fiduciaria separada dentro de 24 horas de recibirla. Si el concesionario no tiene una cuenta fiduciaria, **tenga mucho cuidado**.

En muy raros casos, es posible que pueda salirse del contrato incluso después de que le hayan entregado la casa. Esto solo puede ocurrir si se cumple con las siguientes dos condiciones:

- Usted puede probar que la casa no es lo que le prometieron.
- Usted notifica inmediatamente al concesionario de su disconformidad.

Si su disconformidad está justificada, es posible que pueda cancelar (*rescindir*) el contrato. Probablemente necesitará obtener ayuda legal.

¿Qué debo saber sobre la entrega y la instalación de la casa?

- **Entrega.** Asegúrese de que su contrato escrito con el concesionario **requiere que el** concesionario haga los arreglos para el transporte de su casa hasta el lugar de destino de su casa y a qué costo. Revise si la casa presenta algún daño de inmediato después de la entrega. Informe de cualquier problema por escrito de inmediato.
- **Instalación:** Use un Instalador Certificado para instalar la casa. Normalmente, el concesionario instalará su casa o contratará a un equipo de instalación profesional para que haga el trabajo. Asegúrese de que su contrato incluya la instalación y diga claramente cuál será el costo **suyo** de la instalación. Los propietarios pueden instalar sus propias casas. Instalar su propia casa puede conllevar muchos riesgos, incluyendo el de perder la capacidad de hacer ciertas reclamaciones por daños o reparaciones.
- **Inspección posterior a la instalación:** Despues de la instalación, la ley requiere que usted y el concesionario hagan una “inspección de la casa”. Usted y el concesionario revisan juntos la casa y comprueban que todos los sistemas funcionan correctamente. No espere a hacer esto, tiene que hacerse durante los primeros 15 días después de la instalación. También tiene que confirmar que todos los sistemas conectados a la casa están funcionando. Debería anotar cualquier defecto estético u otros defectos visibles. Tenga su contrato con usted durante la inspección. Asegúrese de

que recibió todo lo que pagó. Escriba cualquier problema o desperfecto de la casa en la lista de inspección antes de firmarla. **No se fíe de las promesas verbales.** Si hay problemas graves, es posible que pueda rehusar aceptar la casa en este momento y recuperar su dinero. Hable con un abogado. El concesionario o el prestamista podrían insistir en hacer cumplir el contrato.

¿Puedo hacer cambios grandes a mi casa manufacturada?

Sí, pero necesita un permiso. Puede obtener una solicitud para permisos (<https://lni.wa.gov/forms-publications/F622-036-000.pdf>) en el Departamento de Labor e Industrias. A menudo necesitará permisos y otra información del Departamento de Labor e Industrias (<https://lni.wa.gov/licensing-permits/manufactured-modular-mobile-structures/manufactured-home-permits-inspections/forms-publications>) para hacer cambios a su casa móvil, incluyendo cosas como añadir toldos y porches.

¿Puedo trasladar mi casa manufacturada?

Sí, pero le costará. Necesitará permisos de transporte para trasladar la casa por las vías públicas. Dependiendo de si va a circular por carreteras de la ciudad, del condado o del estado, necesitará el permiso del Departamento de Transporte de la ciudad, del condado o del estado o alguna combinación de todos ellos. Es posible que necesite un permiso del Departamento de Labor e Industrias (<https://lni.wa.gov/forms-publications/F622-036-000.pdf>) para poder mover la casa.

También necesitará obtener un formulario de Certificado de Impuestos para el Movimiento de Casas Móviles y una Calcomanía de Mudanza para recibir el permiso de traslado. Estos documentos los puede obtener generalmente en la oficina de tesorería de su condado. Tendrá que demostrar que los impuestos sobre la propiedad de la casa móvil están pagados y al día. Es posible que su condado le exija pagar un año completo de impuestos sobre la propiedad antes de poder mover la casa. Si se está mudando a otro condado, es posible que también tenga que pagar un año por adelantado los impuestos sobre la propiedad de ese condado. Es posible que tenga que volver a obtener una licencia para su casa móvil para poder moverla.

 Los permisos de traslado puede que solo sean válidos por una breve cantidad de días, así que tome eso en consideración cuando

planifique su mudanza. El permiso de traslado podría ser válido solo por 15 días.

Si es propietario de una casa construida en 1976 o antes, podría tener que realizarle costosas mejoras antes de que la ciudad o el condado le den un permiso para trasladarla. Tendrá que hacer que el Departamento de Labor e Industrias le haga una inspección de seguridad contra incendios (<https://www.lni.wa.gov/licensing-permits/manufactured-modular-mobile-structures/manufactured-home-permits-inspections/#inspections>). Tendrá que obtener una declaración jurada del Departamento de Comunidad, Comercio y Desarrollo Económico que confirme que la casa móvil se traslada para que el propietario (usted) continúe “ocupándola o utilizándola”. Si va a mover la casa para eliminarla, la declaración jurada tendrá que decir eso.

Si el título de propiedad de la casa móvil ha sido eliminado o no tiene uno, **tendrá que** reinstaurarse antes de que pueda obtener los permisos de traslado que necesitará.

¿Y si la casa que compro necesita reparaciones, se rompe algo en ella o no está bien por algún otro motivo?

Usted tiene que hacer todas las peticiones de reparaciones que estén cubiertas por la garantía **por escrito** al concesionario o al fabricante. Su reclamo debería incluir todo lo siguiente:

- Una lista detallada y por orden de prioridad de los problemas que está teniendo con su casa.
- Una petición de que reparen los problemas.
- Una petición de un calendario claro de plazos para cuando terminarán las reparaciones.
- El número de serie de la casa.

El concesionario **tiene que** darle información sobre cómo presentar estas peticiones. Guarde siempre una copia de sus peticiones por escrito.

¿Y si el concesionario o el fabricante no hacen las reparaciones?

Trate de obtener ayuda legal. Debería presentar una denuncia en una o más de estas agencias. Pídale que le ayuden a conseguir que se hagan las

reparaciones:

Oficina del Procurador General:

Programa de Resolución de Disputas para Viviendas Manufacturadas
(<https://www.atg.wa.gov/manufactured-housing-dispute-resolution-program>)
800 5th Ave., Ste. 2000
Seattle, WA 98104
1-866-924-6458
MHDR@atg.wa.gov (<mailto:MHDR@atg.wa.gov>)

Departamento de Licencias

Investigaciones de Concesionarios (<https://dol.wa.gov/professional-licenses/vehicle-dealers>)
Departamento de Licencias
PO Box 9039
Olympia, WA 98507-9039
360-664-6484
dolbpdcomplaints@dol.wa.gov (<mailto:dolbpdcomplaints@dol.wa.gov>)

Departamento de Labor e Industrias

Estructuras manufacturadas, modulares y móviles (<https://lni.wa.gov/licensing-permits/manufactured-modular-mobile-structures/manufactured-home-permits-inspections/forms-publications>)
PO Box 44430
Olympia, WA 98504-4430
1-800-705-1411 Opción 3
FAS1@lni.wa.gov (<mailto:FAS1@lni.wa.gov>)

O visite su oficina local del Departamento de Labor e Industrias
(<https://www.lni.wa.gov/agency/contact/#office-locations>)

Asociación de Propietarios de Viviendas Manufacturadas de Washington
(<https://www.wamho.org/>) (**WAMHO**)

La WAMHO indica las maneras (<https://www.wamho.org/contact>) de ponerse en contacto con ellos según lo que usted necesite y dónde se encuentre.

WashingtonLawHelp.org gives general information. It is not legal advice.
Find organizations that provide free legal help on our Get legal help page.