

Preguntas y Respuestas Seleccionadas sobre Asuntos Comunes del Parque de Casas Móviles

Aumentos de Alquiler

P. Nosotros acabamos de recibir otro aumento enorme de alquiler y pronto no podremos pagar para vivir en el parque. ¿No Regula la Ley del Estado los Aumentos del Alquiler en los Parques de Casas Móviles?

R. Excepto como es anotado más adelante, la ley estatal no regula la cantidad de un aumento de alquiler en un parque de casas móviles. La Ley estatal de Residencia de Casas Móviles requiere que un parque dé a los residentes una notificación escrita por adelantado de 90 días de un aumento de alquiler. Si los residentes están en un contrato de largo plazo, el contrato gobernaría el porcentaje y la frecuencia de aumentos de alquiler, aunque no se podría hacer aumentos de más que el mínimo (cada 90 días) como es requerido por la notificación de 90 días del estado. En la cuenta final, 102 jurisdicciones locales (la mayoría ciudades) tienen control del alquiler en alguna forma para los parques de casas móviles. Pero si los residentes firman un contrato a largo plazo de más de 1 año de duración, la ley estatal proporciona que el contrato está exento de cualquier ordenanza de control de alquiler local ahora en existencia o promulgado en el futuro. Bajo la Sección del Código Civil 798.17, los propietarios de casas que viven en el parque tienen un derecho de revisar el contrato propuesto de largo plazo y rechazarlo dentro de los 30 días y optar en lugar por un acuerdo de contrato de 12 meses o acuerdo de alquiler de mes-a-mes. Si es rechazada, la Sección 798.17 (c) proporciona que el parque no puede cobrar al propietario de casa más alquiler por un año después que el contrato fue rechazado, que los términos de alquiler provistos por el contrato rechazado a largo plazo. Esta provisión fue colocada en la ley para prevenir que los parques tomen represalias subiendo el alquiler aún más alto si un propietario de una casa no firmara el contrato exento de control del

alquiler a largo plazo. Por ley, un propietario que vive en el parque tiene el derecho a un acuerdo de 12 meses o mes-a-mes si ellos así lo piden.

Transferir los Costos

P. El parque nos ha notificado que ellos nos estarán recargando por repavimentar las calles del parque, por encima y más allá de lo que nosotros pagamos por el alquiler. ¿Puede el parque cobrar separado el “Mantenimiento” o “Transferir” los costos por encima del alquiler?

R. Sí, si el contrato o acuerdo del alquiler del residente – que ellos han firmado – proporciona evaluaciones o cuotas por mantenimiento u otras cosas. Pero si no es mencionado en el contrato, una nueva cuota tendría que estar para un servicio actualmente rendido, tal como recoger la basura, y requeriría una notificación por escrito de 60 días por adelantado. Si el acuerdo de alquiler no incluye cuotas para cierto mantenimiento o reparaciones en el parque, el parque no podría legalmente cobrarles sin la notificación de 60 días, como este podría ser una violación del acuerdo existente de alquiler. Sin embargo, si ellos firman un nuevo contrato o acuerdo de alquiler que incluya estas cuotas, los residentes están de acuerdo de pagarlas y estarán sujetas a ellas. La ley estatal no requiere un requisito de notificación para un aumento en una cuota ya existente, aunque la legislación que intenta tal regulación fue aprobada por la Legislatura y vetada por el Gobernador (AB 2374, Umberg). Aquellas jurisdicciones locales con el control del alquiler del parque de casas móviles pueden regular las cuotas o transferir los costos que los parques cobran a sus residentes. Algunas ordenanzas, por ejemplo, distinguen los mejoramientos de capital de aquellos de mantenimiento, permitiendo que ciertos mejoramientos de capital sean amortizados en un período de tiempo, pero no de mantenimiento. La legislación estatal de la Asambleísta Patricia Wiggins hace unos cuantos años hubiera también escrito tal provisión dentro de una ley estatal pero el proyecto de ley murió debido a la oposición de los propietarios del parque y otros intereses de la propiedad.

Gastos de Servicios Públicos del Parque

P. Las facturas por servicios públicos cobrados a los residentes en nuestro

parque han subido recientemente y las compañías de servicios públicos locales dicen que los residentes del parque no son sus clientes y nosotros podemos solamente hablar al propietario del parque o la administración. ¿Hay algún recurso para cobrarle de más los servicios públicos en los parques de casas móviles?

R. La mayoría de los parques son llamados operadores “medidor-maestro”, los cuales poseen, operan y mantienen el sistema de distribución del agua, electricidad y gas dentro del parque y les dan a sus residentes la factura incluida con la del mes del alquiler. Aunque bajo el Código de Servicios Públicos, los clientes del “medidor-maestro” no deben de ser cobrados más que las compañías de servicios públicos, como Edison, cobrarían a un residente incluyendo pasar los reembolsos o descuentos de bajo ingreso, tales como “CARE”, todavía falta que se haga cumplir. Los residentes pueden llamar Pesas y Medidas del Condado (W&M) para hacer que revisen la precisión de sus medidores y asegurar que ellos hayan sido sellados. Algunas oficinas de W&M están dispuestas a investigar la facturación de quejas, tal como el incumplimiento de proporcionar la facturación apropiada o información pública pero la mayor parte solamente revisa la exactitud de los medidores. SB 1163 (Dunn, 2004) requerirá que el CPUC tome las quejas informales de los clientes “medidores-maestros” (residentes del parque) y que los nombres y los números telefónicos de los agentes particulares de la factura sean desglosados por la administración en las facturas “medidor maestro” a residentes individuales. El CPUC a menudo refiere estas quejas al servicio público para que se arregle con la administración del parque. El proceso puede a menudo ser extenso con resultados mixtos. Por último, si un residente puede documentar errores en sus facturas, o que el parque rechaza aplicar la tarifa apropiada del gas o electricidad, o CARE u otro descuento, el residente puede buscar daños en el Tribunal de Demandas de Reclamos de Menor Cuantía.

Cargos Separados

P. *En la factura del mes pasado, el parque de pronto comenzó a cobrarnos por el desagüe, agua y basura previamente incluidos en el alquiler. ¿Puede el parque imponer esos cargos adicionales por encima del alquiler?*

R. Esto depende en su acuerdo de alquiler. Si su acuerdo de alquiler proporciona que la alcantarilla, agua y basura serían incluidas en el alquiler, la administración del parque puede entonces detallar o cobrarle separadamente por estos servicios públicos solamente si ellos siguen los requisitos de MRL Sección 798.41. Si no, ellos pueden estar en violación del acuerdo de alquiler. Esta sección requiere que ellos simultáneamente deduzcan la cantidad del promedio mensual de estos cobros de servicios públicos del alquiler cuando ellos detallan y cobren por ellos separadamente. Si la administración rechaza deducir los cobros del alquiler, entonces usted puede pagar la cantidad bajo protesta y buscar corregirlo en los tribunales. Este es el tipo de asunto donde es una ventaja tener la ayuda de la asociación de los propietarios de casas al buscar ayuda de acción legal de parte de un grupo de propietarios de casas todos enfrentando el mismo problema. Si su acuerdo de alquiler no indica que estos cargos están incluidos en el alquiler, entonces el propietario del parque podría cobrarles por ellos pero solamente después de cumplir con la notificación escrita por 60 días requisito de la Sección 798.32.

Violaciones del Parque del MRL

P. Cuando la administración del parque viola la Ley de Residencia de las Casas Móviles (MRL), la ley de arrendatario-propietario para los parques de casa móviles, no hay imposición del gobierno pero los residentes tienen que ir al tribunal para protegerse así mismos. ¿De que sirve el MRL si no hay imposición del gobierno?

R. El MRL es parte del Código Civil. Como la ley convencional de arrendatario-propietario y otras provisiones civiles, el mecanismo de imposición es a través de las cortes civiles, no la policía u otra agencia del gobierno. Excepto con respecto a la molestia pública y los asuntos de seguridad y salud en los parques, intentos legislativos para hacer que fiscales o abogados de la ciudad hagan cumplir todo o parte del MRL ha fracasado en el pasado. No hay “policía” en las casas móviles. Los tribunales son una agencia gubernamental, una de las tres agencias del gobierno encargadas, entre otras cosas, resuelven o deciden disputas civiles. Cuando se enfrentan con un problema, los residentes necesitan conectarse a través de las organizaciones de defensa de las casas móviles o formar asociaciones de los propietarios de casas para protegerse así

mismo como un grupo. Pocos abogados están familiarizados con la ley de casas móviles o están interesados en practicarla, pero conforme el número de juicios contra los gerentes/propietarios del parque crecen, más abogados están comenzando a tratar con estos asuntos. Algunas organizaciones de casas móviles o la Asociación de Abogados del Condado pueden proveer referencias o listas de abogados que llevan casos sobre casas móviles. Pregunte a sus vecinos y amigos para tales referencias. En algunos casos, empleando simplemente a un abogado para escribir una carta con su membrete de la firma a la administración hará la artimaña. En otros casos, el Tribunal de Demandas de Reclamos de Menor Cuantía puede tener jurisdicción en casos que implican daños o menos de \$7,500, y, con la preparación y consejo de los defensores o abogados de las casas móviles, uno puede presentarse en el tribunal representándose así mismo. Todas las violaciones del parque deberían ser documentadas para la evidencia en el tribunal. Las provisiones de MRL permiten a un exitoso demandante pedir al tribunal por los honorarios de los abogados si él/ella prevalecen y obtener hasta \$2,000 de multa contra el parque, a la discreción del juez, por cada violación intencionada del MRL que sea demostrado.

Intimidación del Gerente del Parque

P. El gerente del parque dice que si nosotros no hacemos lo que él dice nos desalojarán. Él grita y vocifera a algunos de los residentes, incluyendo a viudas ancianas que tienen miedo de salir de sus hogares. El crea los reglamentos para su conveniencia, conforme sucede, sigue a nuestros visitantes y les dice que ellos no están permitidos de estar en el parque, y rechaza darnos el nombre, y número telefónico del propietario del parque como es requerido por el MRL. ¿Qué podemos hacer acerca de tal acoso e intimidación por parte del gerente?

R. Este es uno de los asuntos más difíciles de resolver y no hay respuestas fáciles. La legislación reciente para iniciar un programa de capacitación educativo obligatorio para los gerentes del parque (AB 1469, Negrete-McLeod) fue vetada por el Gobernador. No hay calificaciones para ser un gerente del parque de casas móviles. Muchos son buenos gerentes, pero algunos son poco profesionales y arbitrarios para tratar con los residentes. La Ley de Residencia de Casas Móviles da a los residentes ciertos derechos, pero cuando los asuntos difíciles tienen que ser

resueltos, los residentes necesitan formar organizaciones de propietarios de casas o afiliarse con grupos de casas móviles que defiendan los intereses de los propietarios de casas móviles y trabajar como grupo para tratar con la administración del parque. La mejor defensa es una buena ofensa, pero no confrontar al gerente en una manera argumentativa o agresiva para hacer los asuntos peores. Si el gerente no los deja usar el “clubhouse” para sus reuniones, para organizarse usen una de las casas de los residentes o júntense en un restaurante cercano, centro comunitario o un lugar para reunirse fuera del parque. Mantengan un diario o documento como evidencia de todas las violaciones del gerente. Consulten con un abogado, los grupos de derechos de las víctimas, la organización local de vivienda justa o el Departamento de Empleo Justo y Vivienda del estado (DFEH) acerca de sus derechos así como también y aquellos de otros en el parque relativo a posibles violaciones de clases protegidas (discriminación), leyes de abuso al anciano, prácticas injustas de negocios, o la Ley de Residencia de Casas Móviles. Si usted prevalece contra la administración en el tribunal, usted puede pedir al tribunal por los honorarios del abogado. Si puede demostrar violaciones deliberadas de la administración del MRL usted puede obtener hasta \$2,000 de sanción por cada violación. Hable al periódico local o las noticias de TV acerca de hacer un reportaje acerca de las condiciones en el parque. Haga que un abogado envíe una carta al propietario del parque acerca del comportamiento del gerente y solicite una reunión con el propietario u otro representante del propietario, aparte del gerente. En tal reunión de apelación recurra al lado práctico del propietario del parque. Sean firmes pero corteses y manténganse unidos. Pida al propietario que considere que el gerente sea reemplazado antes que llegue a ser una obligación al propietario del parque.

Se Requiere Contratos a Largo Plazo

P. La administración del parque está diciendo a los residentes que ellos tienen que firmar un nuevo acuerdo de alquiler por 10 años (que exonerará a los residentes de cualquier protección local de control de alquiler). ¿Pueden los gerentes forzar a los propietarios de casas o residentes en el parque a firmar el contrato a largo plazo?

R. No, no si usted actualmente es un propietario de una casa que reside en el

parque. Si, sin embargo, usted es un comprador de una casa en el parque y todavía no es un residente, su derecho de no firmar un contrato tan largo es menos claro. La ley estatal (MRL Sección 798.17) proporciona que un acuerdo de alquiler o contrato con un término de más de 12 meses (1 año) es exento de cualquier ordenanza de control de alquiler, y como un resultado algunos propietarios del parque tratan de alentar a sus residentes a que firmen los contratos a largo plazo. Sin embargo, usted tiene el derecho de rechazar el contrato de 5 años después de revisarlo y optar por sus derechos, bajo la Sección 798.18, a un acuerdo de alquiler de 12 meses o un acuerdo por un término menor, tal como mes-a-mes. Si elige tener un acuerdo de alquiler para 12 meses o menos, los cobros y las condiciones de alquiler deberán ser los mismos como aquellos ofrecidos en un término más largo durante los primeros 12 meses (Sección 798.18). No todos los contratos de largo plazo son malos para los propietarios, y algunos pueden proporcionar la estabilidad de alquiler por cinco o 10 años que el alquiler de mes-a-mes o año-a-año, no particularmente en localidades donde el control del alquiler probablemente nunca será promulgado. Los propietarios de casas necesitan ejercitar su derecho para revisar los pro y con del contrato, y obtener consejo de los amigos o abogados, antes de firmar cualquier contrato. El código permite a los residentes 30 días para tal revisión, y amenazas de represalias de los gerentes del parque que el alquiler será subido aún más si los residentes no firman el contrato a largo plazo deberían ser documentados.

Árboles y Lugar para Estacionar el Auto en Casa

P. Cuando me mudé al parque hace tres años, había un árbol de eucalipto de 40 pies en mi lado y ahora se ven las “raíces” en el lugar para estacionar nuestro auto. Los vecinos se han quejado acerca de las ramas que caen en sus techos, y el gerente del parque me notificó hace tres semanas que yo tendría por mi cuenta que remover el árbol y reparar el lugar para estacionar el auto. Hace dos semanas el parque empleó un servicio para remover árboles, y me envió una factura por \$742 por la remoción del árbol y sin ninguna notificación, ¿Tengo que pagarlo?

R. Esto depende en los hechos del caso. El asunto del “árbol y el lugar para

estacionar el auto” ha sido tema de gran debate por años. La opinión legal del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (HCD) en 1992 caracterizó los árboles en los parques de casas móviles como artefactos que pertenecen al propietario del parque, quien es responsable por su mantenimiento. Sin embargo, el consejo legal HCD también opinó que esta responsabilidad podría ser delegada al propietario de casa a través del acuerdo de alquiler. Si su acuerdo de alquiler requiere que el propietario de una casa sea responsable por el mantenimiento de los árboles, entonces el asunto es similar al #2 de arriba (cuotas transferidas), pero una notificación de 60 días probablemente no tiene que ser dada, ya que se encuentra en el acuerdo de alquiler. Si su acuerdo de alquiler no hace responsable al propietario de una casa para el mantenimiento de los árboles, entonces usted debería ver las provisiones de MRL Sección 798.37.5. Esta ley básicamente dice que con respecto a los lugares para estacionar el auto, el propietario del parque es responsable por el mantenimiento a menos que el propietario de una casa haya dañado el lugar para estacionar el auto o el lugar para estacionar el auto fue instalado por el propietario. Con respecto a los árboles, la Sección 798.37.5 proporciona que el propietario del parque sea responsable por el mantenimiento o remoción de un árbol en su espacio solamente si éste es un peligro o constituye una violación de salud y seguridad, como es determinado por la agencia de imposición/inspección (usualmente HCD). Los propietarios de casas pueden tener que pagar una cuota por una inspección, donde haya una disputa entre el parque y el propietario del parque sobre el árbol y el propietario solicita una inspección por el HCD o la agencia de imposición local. Los inspectores tienen amplia discreción en este aspecto, y si el inspector no encuentra una violación, el propietario de una casa puede terminar de cualquier manera pagando la remoción del árbol. El asunto podría también ser litigado pagando los cobros bajo protesta para evitar una terminación de tenencia y entonces entablar una demanda contra el parque por la cantidad en el Tribunal de Demandas de Reclamos de Menor Cuantía, donde un juez decidiría.

No puedo Volver a Vender Mi Casa en el Lugar del Parque

P. Queremos vender nuestra casa móvil y mudarnos del parque, pero la administración dice que, porque está muy vieja, tendremos que sacarla y no podemos venderla en el lugar. ¿Pueden ellos hacer esto?

R. Si su casa NO es una casa móvil (menos de 8 pies de ancho x 40 pies de largo) y es por lo tanto clasificada como un vehículo recreativo (remolque), no tiene ningún derecho de venderla en el lugar y tendrá que sacarla. Con respecto a casas móviles, la ley antigua requería que la sacara a penas se vendiera si ésta tuviera 17 años o más. Esa no ha sido la ley desde 1984. La ley actual (MRL Sección 798.73) establece dos normas. Básicamente, la casa no puede ser requerida de ser sacada una vez vendida de nuevo si: 1) tiene 17 a 20 años o más pero satisface las normas de salud, seguridad y construcción de nuestra ley estatal; y 2) no está substancialmente en condición deteriorada o en mal estado como es determinado en la discreción razonable de la administración. Generalmente, si la casa satisface la primera prueba es difícil de fallar la segunda. Si la administración es rígida sobre este asunto, usted quizás tenga que emplear a un inspector particular de casas para que vea su casa y repare cualquier violación del código o defectos que el inspector encuentre en su reporte. Usted debería mantener una copia del reporte final del inspector como prueba de que su casa satisface las normas del código del estado. Los inspectores HCD del estado ya no ejecutan esta función, aunque algunos gobiernos locales que hacen las inspecciones del parque de casas móviles para el estado pueden estar deseosos de inspeccionar su casa. Esté preparado a pagar una cuota por hora en cualquier caso, ya sea un inspector público o privado. Varias reformas legislativas intentadas, incluyendo el SB 339 (Dunn, 2001) requiriendo que el HCD ejecute las inspecciones de reventas de casas han fracasado en ser aprobadas en la Legislatura.

Compradores de Casas Descalificados por Ingreso Insuficiente

P. Queremos vender nuestra casa en el parque y hemos tenido varios compradores, pero la administración ha descalificado a cada uno por ingreso insuficiente. El parque tiene 3.5:1 de ingreso como la norma de alquiler, así que el ingreso mensual de los compradores tiene que ser 3 ½ veces la suma total del alquiler mensual, cobros de servicios públicos, cuotas y cualquier hipoteca en el hogar. La mayoría de los residentes actuales que viven en este parque no hacen \$65,000 al año, aunque ellos pueden arreglárselas para pagar el alquiler. Al imponer requisitos irrazonables de ingreso en los compradores, ¿puede el parque impedirme vender mi casa?

R. Sí. La venta de una casa móvil ubicada en un parque de casas móviles es una transacción de tres personas no de dos. El comprador y el vendedor no deben solamente acordar los términos en la venta de la casa, el comprador debe ser aprobado para residir en el parque por el propietario del parque/administración. Al negar al comprador residir allí, la administración del parque puede efectivamente vetar la venta de la casa en el parque. Han habido un número de batallas legislativas sobre este asunto a través de los años, y las restricciones de la discreción de la administración del parque ha estado de algún modo restringido, pero la administración puede todavía retener la aprobación en base a: 1) la inhabilidad del comprador de pagar el alquiler y los cobros del parque y 2) la inhabilidad del comprador de cumplir con las reglas y regulaciones del parque como es indicado por arrendatarios anteriores (ver MRL Sección 798.74). Aunque las pautas usadas por otros arrendadores o agencias públicas para la vivienda de alquiler pueden ser un poco menos severas, muchos propietarios del parque imponen requisitos de ingreso más alto para asegurar que los compradores podrán afrontar los aumentos futuros del alquiler sin que cause problemas al parque, tales como desalojos. Los intentos legislativos para imponer normas de calificación financiera para parques no han sido exitosos hasta la fecha.

Fracaso en Mantener el Parque

P. El parque nunca arregla nada. El alquiler sube anualmente pero los huecos en las pistas crecen, las alcantarillas a menudo se atoran, la presión del agua es casi inexistente, los interruptores automáticos eléctricos estallan y toma días para arreglarse antes que la energía sea restaurada, y la tubería del baño en el “clubhouse” ha estado descompuesta por seis meses. ¿Cómo hacemos para que el propietario del parque arregle las cosas por las cuales nosotros estamos pagando al alquilar?

R. Presenten un reclamo con el Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (HCD) o el gobierno local, cualesquiera que tenga la jurisdicción para inspeccionar los parques de casas móviles en su comunidad. Usted quizás tenga que llenar una Forma de Queja del Mediador en Asuntos de Interés Público al HCD detallando sus problemas. Si no obtiene una respuesta del HCD dentro de un tiempo

razonable, llame a su legislador y haga que él o ella se pongan en contacto con HCD de parte suya. Los inspectores de HCD son pocos, así que tendrá que mantener contacto con el inspector para asegurarse que ellos están dando seguimiento a su asunto, una vez que ellos citen las violaciones, para asegurarse que el parque efectivamente hace las correcciones necesarias. En casos más serios y continuos, los residentes quizás tengan que considerar el contacto con un abogado que se especialice en juicios de fallas de mantenimiento contra los parques de casas móviles (verifique con sus grupos de defensa de las casas móviles para obtener referencias) sobre una base de honorarios de contingencia.

Por la Administración del Parque, éste Parques de Personas Mayores se ha Cambiado para ser de Todas las Edades

P. Nosotros nos retiramos y compramos una casa en el parque hace cinco años, cuando ésta fue publicada como una comunidad para personas mayores. El acuerdo del alquiler y las reglas del parque proporciona que nosotros teníamos que tener 55 años o más para mudarnos al parque. Ahora la administración arbitrariamente ha cambiado la regla de personas mayores para permitir a quien sea de cualquier edad mudarse en él, ha quitado las canchas de “shuffle board” y ha cerrado parte del “clubhouse” que solía ser usada para los juegos de bingo semanalmente. Sin embargo, no hay áreas de juego para niños en el parque, y para que los adolescentes pateen sus pelotas de fútbol en nuestros patios y corren por nuestros lugares para estacionar carros, y algunos hasta han dañado nuestra propiedad. ¿No deberían los residentes tener la palabra en la eliminación del estilo de vida de retiro que fuimos prometidos cuando nos mudamos allí, y no debería tener el parque facilidades para los muchachos si ellos lo convirtieron en un parque para todas las edades?

R. El Acta federal de Enmiendas sin Discriminación de Viviendas de 1988 prohíbe la discriminación contra las familias con niños en viviendas residenciales múltiples pero permite tales viviendas, incluyendo parques de casas móviles, para limitar la residencia a personas mayores en una de dos categorías: 1) 55 y mayores; o 2) 62 y mayores, si el parque satisface ciertas condiciones mínimas. La condición mayor es que un mínimo del 80 por ciento de las unidades está requerida de tener por lo menos un residente de 55 años o más. La ley federal específicamente no enfoca los

procedimientos para cambiar de una categoría de “persona mayor” a una categoría de toda edad, que en los parques de casas móviles de alquiler bajo la ley estatal o por práctica es a menudo la única decisión de la administración del parque con una notificación mínima. Pero los parques pueden perder su estado de “persona mayor,” si cuando hay una queja, ellos no cumplen con las condiciones establecidas por la ley, tales como el requisito del 80%. La ley no requiere que los parques u otros complejos de vivienda residencial múltiple que convierten a todas las edades instalen campos de juego u otras facilidades para los niños. Los defensores de viviendas familiares han discutido que tal requisito subiría el costo de la vivienda y desalentaría a los arrendadores de abrir a las familias las viviendas restringidas. Algunos gobiernos locales han impuesto condiciones en la zona de parques de casas móviles o usan permisos que requieren que los parques que fueron urbanizados como “parques para personas mayores” sean mantenidos para “personas mayores” a menos que de otra forma sea aprobado por la ciudad o condado. No es claro a que extensión estas zonas locales o requisitos de uso de permiso pueden discrepar con el Acta federal de Enmiendas sin Discriminación de Viviendas.

Los residentes que son personas mayores quienes tienen contratos que provee que el parque es un Parque de Personas Mayores o retiro, y que proporciona facilidades específicas tales como una cancha de “shuffle board”, pueden, sin embargo, tener un caso civil contra el parque por incumplimiento de contrato, o disminución de servicios contratados en el acuerdo de alquiler o contrato.

Normas de Ocupación

P. Hay seis personas que viven al lado mío en una casa móvil simple con un dormitorio, pero la administración del parque no hace nada para prohibir el congestionamiento. Este es un parque antiguo con calles estrechas y limitadas facilidades. Si hay un incendio, todos ellos hubieran tenido problemas en salir. Ellos tienen 4 carros y los estacionan en frente de mi hogar y cruzando la calle, haciéndolo muy difícil para mí salir del lugar de estacionar mi auto a la calle estrecha. ¿Puede el estado o el gobierno local forzar a la administración del parque a limitar la ocupación de casas móviles basadas en el pie cuadrado o normas para la seguridad contra incendios?

R. El asunto de normas de ocupación es difícil de resolver. El asunto ha surgido tanto en los niveles federales como estatales. La legislación ha sido considerada pero no promulgada para crear una norma de ocupación de “2 personas por dormitorio más 1” que actualmente es solo una pauta de HUD (por ejemplo – si el hogar tuviera 1 dormitorio, el estándar de ocupación sería de 3; si el hogar tuviera 2 dormitorios, el estándar sería de 5, etc.) Los proponentes discutían que los estándares de ocupación son necesarios para evitar el congestionamiento y las condiciones de vida poco saludables. Los oponentes sostienen que, especialmente en áreas donde el costo de la vivienda es alto, un estándar de ocupación no es nada más que una forma de discriminación contra personas que no pueden pagar casas más grandes. Algunas ciudades han intentado legislar los estándares de ocupación, solamente para tener sus ordenanzas desafiadas en la corte. Las casas móviles usualmente tienen un estándar establecido por el fabricante como la ocupación recomendada para el tamaño del hogar. El gerente del parque podría tratar de establecer un estándar de ocupación en los reglamentos del parque basado en algo razonable, tal como el estándar del diseño de cada hogar o la pauta de HUD, y algunos lo hacen, pero la administración podría probablemente estar sujeto a desafíos legales, y por esa razón la mayoría de los parques ni siquiera tratan.

El “Clubhouse” Nunca Está Abierta

P. Nuestro parque tiene un “clubhouse” pero fue cerrado el año pasado, y nuestras solicitudes para llevar a cabo reuniones de los propietarios de casas móviles en el “clubhouse” han sido denegadas. ¿La ley estatal no requiere que la sede del club esté abierta y disponible a horas razonables?

R. Si. Aunque la ley no requiere que los parques tengan “clubhouse” o reuniones, si las tienen, la Sección MRL 798.24 requiere que las facilidades comunes estén abiertas y disponibles a horas razonables, que deben estar anunciadas. La Sección 798.51 da a los propietarios de casas el derecho de sostener reuniones a horas razonables y en una forma razonable en el “clubhouse” cuando este de otra forma no está en uso para cualquier propósito legal, incluyendo las reuniones de la asociación de propietarios de casas y reuniones con oficiales públicos o candidatos para un puesto público. Si usted trae estas provisiones a la atención de la

administración por escrito incluyendo una solicitud para una reunión con la administración sobre el asunto de acuerdo con la Sección 798.53, y la administración todavía rechaza hacer algo acerca de esto, usted puede obtener los servicios de un abogado para escribir a la administración una carta o aún ir al tribunal para hacer cumplir sus derechos bajo estas provisiones o como un incumplimiento de contrato o disminución de servicios bajo su contrato o acuerdo de alquiler.

Desalojo por Violaciones de los Reglamentos

P. El mes pasado mi vecina recibió una notificación de desalojo que indicó que ella estaba en violación de los reglamentos del parque, sin cualquier otra explicación, y que ella tiene 60 días para que ella se mude y salga del parque con su casa móvil. La administración rechaza discutir el desalojo con ella y devolvió su cheque de alquiler por este mes. ¿Qué hace ella?

R. El primer paso es buscar consejo de un abogado, o un grupo defensor de casas móviles que pueda referirla a ella a consejería familiar con estas clases de casos. Las Secciones MRL 798.55 y 798.56 gobiernan la terminación de la tenencia en un parque de casas móviles. En un parque de casas móviles, su tenencia puede solamente ser terminada por solo una causa justa, lo que significa que ellos pueden solamente terminarlo por siete razones específicas en el código, incluyendo la violación de un reglamento o regulación del parque. La administración debe también darle una notificación de 60 días, pero si usted rechaza mudarse después del período de 60 días, la administración del parque tiene que llevarlo al tribunal en lo que es conocido como una acción ilegal de detención, similar a otras tenencias residenciales. Allí usted tiene la oportunidad para decir al juez su lado de la historia. Si es desalojado, dependiendo del tribunal, usted puede estar requerido de pagar los honorarios del abogado de la administración, además de tener que dejar el parque. En este caso de terminación por una violación de reglamento, el propietario de una casa puede tener una buena defensa porque el código requiere que la administración especifique el reglamento roto y las circunstancias particulares de donde y cuando, y ellos primero tienen que darle siete días para corregir la violación del reglamento. Si usted puede mostrar a la corte que ellos no siguieron aquellos requisitos o le dieron esa oportunidad para conformar dentro de los siete días, el parque no puede

proceder con la terminación. Sin embargo, si usted viola el reglamento más de dos veces en un período de 12 meses, en la tercera violación, la administración puede proceder con la terminación a pesar del hecho que usted ha rectificado la violación (Sección 798.56d), una clase de provisión de “3 violaciones y usted esta fuera.” Si la administración rechaza aceptar el cheque del residente para el alquiler, el residente debería poner el dinero del alquiler en una cuenta fiduciaria o fideicomiso en un banco así el residente puede más tarde mostrar buena fe en la corte para tratar de pagar el alquiler. La terminación de tenencia (desalojo) en un parque de casas movibles es un asunto vitalmente importante debido a que un residente puede perder su casa, así que ellos no deberían perder tiempo buscando ayuda legal.

Subarriendo

P. Tengo que mudarme a Portland, Oregon el próximo mes debido a un cambio de trabajo pero no he podido vender mi casa móvil en San José, que ya ha estado en el mercado por 90 días. El propietario del parque sigue rechazando mis compradores por varias razones y dice que los reglamentos del parque no me permitirán el subarrendar la casa a cualquier otra persona. Esto significa que tendré que incurrir en las penurias de continuar el pago del alquiler en una casa vacía a fin de volver a venderlo en su lugar, además de pagar el alquiler por mi nuevo lugar en Portland. ¿Puede el parque impedirme de subarrendar mi casa móvil?

R. Si. La mayoría de los parques de casas móviles tienen reglamentos que prohíben a los propietarios de casas de subalquilar sus casas móviles, aún en casos con muchas dificultades. Este asunto ha surgido en la Legislatura Estatal un número de veces, pero numerosos proyectos de ley en los últimos 10 años para requerir que los propietarios del parque dejen a los propietarios de una casa subarrendar no han sido exitosos, excepto en casos de personas mayores con problemas de salud que requieren convalecencia y tienen que dejar su hogar por no más de un año.

Reglamentos Selectivos del Parque

P. En mi parque hay muchos reglamentos y regulaciones, pero ellos no

aplican a todos. Por ejemplo, los reglamentos dicen que nadie está permitido tener una cuerda para tender la ropa, muebles exteriores para el patio, o camionetas en el parque, pero el gerente y varios de los residentes amigos del gerente tienen sus camionetas estacionadas en sus espacios, y varios residentes tienen muebles exteriores para el patio para sentarse en su terraza o en su garaje abierto para carros. ¿Cómo pueden los reglamentos del parque aplicar a algunos residentes pero no a otros?

- R. No es posible. La Sección MRL 798.56(d) proporciona que los reglamentos y regulaciones del parque tiene que ser “razonable”. “Razonable” a menudo puede ser sujeto a la interpretación en el tribunal, pero normalmente los reglamentos tienen que tener algunas bases racionales en realidad bajo las circunstancias, así como también aplicar uniformemente a cada uno de los que residen en el parque. Un reglamento, que aplica a alguien pero no a todos los residentes, es discriminatorio en cualquier tribunal que desestimarían estas pruebas. La Sección 798.23 también requiere que los propietarios del parque y sus empleados obedezcan los reglamentos del parque a la misma extensión como residentes, excepto reglamentos acerca de los límites de edad o actos del propietario del parque o empleado del parque llevadas a cabo para el mantenimiento del parque, la administración o responsabilidades operativas (haciendo ruido poniendo clavos, uso de las camionetas para los propósitos de mantenimiento, etc.) El gerente puede discutir que esto es necesario para él tener una camioneta a fin de completar las responsabilidades del parque como gerente. Considerando el hecho que mucha gente hoy comúnmente usa las camionetas como carros, el reglamento puede tener bases no razonables en primer lugar para prohibir a otros residentes de estacionar una camioneta en el parque. Pero la acción civil puede ser necesaria. Los propietarios de una casa, a través de la asociación de propietarios de casas o grupo de defensa, deberían buscar una reunión con la administración bajo la Sección 798.53 o buscar la reparación legal, tal como un mandato judicial legal, o posible alivio declaratorio.

Animalitos Domésticos

P. Cuando me mudé al parque en 1999 me dijeron que estaban prohibidos

los animalitos domésticos en el parque, así que tuve que regalar la mía. Pero ahora, otros residentes del parque tienen sus animalitos favoritos. Extraño tener uno. ¿Es esto legal?

- R.** Probablemente. AB 860 (Thomson, 2000) entró en vigor el primero de Enero del 2001, que permite los animalitos domésticos en los parques con ciertas limitaciones. El proyecto permite que un propietario de una casa móvil tenga un perro, gato, pájaro domesticado o animal acuático mantenido dentro de un acuario, sujeto a los reglamentos “razonables” del parque.” Sin embargo, las personas que firmaron un acuerdo de alquiler previo a Enero 1, del 2001 con una provisión prohibiendo los animalitos favoritos, están obligados a esa provisión hasta que el acuerdo de alquiler expire o sea renovado. Si el residente se mudó al parque en 1999 y firmó un contrato de 10 años con una provisión de ‘no mascotas’, él o ella están obligados a esto hasta que el contrato expire. Las personas que se mudaron al parque desde Enero 1 del 2000 les permitirían tener animalitos domésticos que cumplan los reglamentos del parque como el tamaño, altura, o peso del animalito doméstico, y en algunas instancias la raza (por ejemplo algunos parques prohíben perros grandes, “pit bulls” y ciertas razas con las tan llamadas tendencias de agresividad.)

Problemas de Estacionamiento

P. Cuando era un parque de casas móviles para personas mayores, nunca tuvimos ningún problema, pero hoy cada familia tiene cerca de tres carros y la administración no ha hecho provisiones para un parque adicional. La administración también tiene una política agresiva de remolcar y hasta ha remolcado carros de los residentes de sus propios lugares de estacionamiento en su casa y del garaje abierto.”

- R.** Los residentes o invitados que se estacionan en las líneas para incendio junto a las calles del parque, o en frente a las entradas del parque o manguera de incendios pueden ser remolcados con una grúa sin notificación. La administración del parque no puede hacer que remolquen los carros del propio espacio de estacionamiento de los residentes a menos que el vehículo no cumpla con los reglamentos del parque, en cuyo caso se requiere una notificación de 7 días es requerida consiguiente a MRL la Sección 798.28.5. Pero si el vehículo presenta un peligro significativo a la salud y seguridad de los residentes, o está

estacionado en otro espacio de otro residente y se solicitó que sea remolcado por ese residente, el vehículo podría ser remolcado sin notificación de 7 días, en cuyo caso las provisiones extensivas del Código del Vehículo de la Sección 22658 aplicaría a ambos procedimientos de la administración y de la compañía que remolca el vehículo.

Administración no Disponible en Emergencias

P. Recientemente una tubería de agua se rompió en nuestro parque, pero no había nadie allí que sabía como parar el agua, y se inundó extensivamente. Llamamos al número del gerente del parque, pero solo recibimos un mensaje del contestador automático. Esta no es la primera vez que hemos tenido un problema de la alcantarilla o de la tubería del agua u otra emergencia y el gerente no estaba disponible para responder. ¿No requiere la ley que un gerente se encuentre en el local en todo momento para encargarse de tales emergencias?

R. No exactamente. La Sección 18603 del Código de Salud y Seguridad requiere que un gerente o una persona designada residan en los parques con 50 o más espacios, pero no requiere que ellos estén las 24 horas al día. El código requiere que una persona esté disponible por medio telefónico, incluyendo el teléfono, teléfono celular, biper, servicios de mensajes, para razonablemente responder en una forma precisa a emergencias que conciernen la operación y mantenimiento del parque. La agencia responsable por la imposición de los requisitos de salud y seguridad del parque (ya sea gobierno local o HCD) debería ser contactada acerca de citar al parque por esta posible violación, aunque algunas agencias de imposición son renuentes a citar esta violación debida a que esto es difícil de probar. Adicionalmente, los residentes pueden tener una causa legal de acción contra el parque por el daño de la inundación debido a la negligencia del parque al no estar disponible para cortar el agua en una forma oportuna.

Aviso Corto de Aumento del Alquiler

P. Los residentes de nuestro parque recibieron una notificación escrita fechada el 1^{ero}. de Julio de un aumento de alquiler que comenzará el 1^{ero}. de Octubre. Sin embargo, en realidad no recibimos la notificación

hasta que ésta fue puesta en nuestra puerta el 12 de Julio. ¿Es esta una notificación legal?

R. No. La ley de Residencia de la Casa Móvil (MRL), la Sección del Código Civil 798.30 proporciona una notificación escrita de 90 días de un aumento de alquiler antes de la fecha del aumento. La Sección del Código Civil 798.32 (a) requiere una notificación de 60 días del aumento de una cuota. La Sección 798.14 provee que cualquier notificación requerida por el MRL deberá ser entregada personalmente o por correo, con sello postal prepago. En este caso, el haber recibido la notificación de 80 días antes del aumento no es una notificación de 90 días. El poner la notificación en la puerta no es suficiente. Si la administración quiere aumentar su alquiler, ellos tendrán que enviarle por correo o entregarle personalmente una notificación nueva de 90 días. Si a pesar de ser cuestionados de todos modos ellos le facturan por el alquiler ilegal, puede ser en su mejor interés pagar el sobrecargo contra su voluntad e ir al Tribunal de Demandas de Reclamos de Menor Cuantía con evidencia de la notificación en falta para recuperar la diferencia, en lugar de arriesgar un desalojo por no pagar.

Conversión del Parque en Condominio

***P.** Recientemente hemos recibido una notificación de nuestro parque que este será convertido en un parque de condominio poseído por residentes. El abogado del parque nos dijo que ellos no pueden darnos un precio por el lote antes que ellos tengan la aprobación de la ciudad y el estado pero que los precios probablemente serán más de \$125,000. Él también dijo que cuando el parque se convierta en condominio el control del alquiler de la ciudad ya no aplicará a nosotros pero que la ayuda del gobierno puede estar disponible. ¿Los propietarios del parque que no pueden afrontar ya sea comprar o pagar los alquileres más altos sin la protección del control de alquiler serán echados de allí por no poder pagar?*

R. No necesariamente. Este es un asunto controversial, conforme un número creciente de propietarios de casas móviles en el parque han estado utilizando una provisión especial del Acta del Mapa de Subdivisión del estado para convertir sus parques a tan llamados condominios o subdivisiones, cuyos propietarios son residentes, por lo

tanto exonerando a los parques así convertidos del control local de alquiler después de la venta del primer lote. Los intereses del condominio en los espacios del parque de casas móviles deben ser ofrecidos a los propietarios de casas que están alquilando, y propietarios de casas de bajo ingreso que no pueden afrontar pagar pueden continuar alquilando sus espacios bajo un estatuto que limita el aumento de alquiler, incluyendo “preconversión” costos transferidos, al Índice del Precio al Consumidor (CPI) o menos. Sin embargo, los residentes que no compran que ya no son de bajo ingreso ya no tienen la protección del control de alquiler en la conversión y les pueden aumentar sus alquileres más a lo que es llamado “niveles de mercado” en cuatro años y pueden eventualmente tener que mudarse. El Programa del Propietario Residente del Parque de Casas Móviles (MPROP) provee asistencia limitada financiera a residentes de bajo ingreso para ayudarles a comprar sus intereses en parques cuyos residentes son propietarios de condominios, y algunos gobiernos locales pueden también financiar para asistir a algunos también. Nueva legislación para dar a los gobiernos locales más poder para regular las condiciones bajo que parques pueden ser convertidos en “condominios” está pendiente para consideración en la sesión legislativa del 2007. Más información sobre este asunto está disponible en este sitio Web bajo “Informational Hearing” (Audiencia Informativa) el 28 de Febrero del 2007.”

Cierre del Parque

- P. El parque nos ha dado una notificación que el propietario cerrará el parque en un año. Todos los arrendatarios residenciales serán terminados y los propietarios de casas deben sacar sus casas móviles del parque. ¿Los residentes, algunos de los cuales han vivido aquí por más de 25 años y no tienen a donde ir, tienen algún derecho de ser compensados por ser desubicados?***
- R.** Los propietarios de casas móviles si tienen derechos en términos de requisitos de notificación de seis meses o un año bajo la ley de Residencia de Casas Móviles (Código Civil) y asistencia potencial de reubicación bajo el Código del Gobierno. La Sección del Código Civil 798.56 (g) provee que donde ningún permiso de la ciudad es requerido para cerrar o convertir el parque a otro uso, el parque debe por lo menos dar a los residentes una notificación escrita por lo menos de un año. Pero

si los permisos locales son requeridos que es usualmente el caso, el parque debe dar a los residentes una notificación escrita de 15 días que la administración del parque aparecerá ante una junta local o comisión de planeamiento para solicitar permisos por un cambio de uso. Al mismo tiempo, de acuerdo con la Sección 798.56 (h), el parque debe notificar los requisitos del reporte de impacto de la Sección del Código del Gobierno 65863.7 y solamente después de la aprobación de todos los permisos de la ciudad podría el parque entonces dar a los residentes una notificación de terminación de 6 meses. La Sección del Código de Gobierno 65863.7 proporciona que sobre el cierre o la conversión de un parque de casas móviles a otro uso el parque debe rendir un informe de impacto a la ciudad sobre el efecto que la conversión tendrá en el trastorno de los residentes y su habilidad de encontrar una vivienda alternativa. La ciudad debe entonces sostener una audiencia sobre el informe del impacto y pueda requerir que el parque pague los costos razonables de reubicación para desplazar a residentes como una condición para obtener varios permisos para convertir el parque y desarrollar el terreno para otro uso. Usualmente, esto toma varias audiencias y una cantidad de meses. Lo que la ayuda verdadera de trasladar es proporcionada a residentes es determinado por la ciudad, generalmente la comisión de planificación o un comité o agencia delegada de la comisión. A menudo los gobiernos locales tendrán una ordenanza de conversión del parque de casas móviles que es paralela a los requisitos de la Sección del Código del Gobierno 65863.7 y llena los detalles sobre que clase de asistencia de reubicación puede ser requerido por la ciudad, ya esto sea efectivamente la reubicación de la casa móvil o comprarle la casa, y como la casa móvil debe ser evaluada para estos propósitos. Si el parque va a ser subdividido en parcelas individuales, como puede ser el caso, por ejemplo, donde la vivienda convencional reemplazará el parque, y donde un mapa final tentativo es requerido, la ciudad puede imponer requisitos de reubicación aún más estrictos bajo la Sección del Código de Gobierno 66427.4. En el análisis final, por medio del proceso de audiencia, funcionarios locales son los árbitros finales de cualquier asistencia de reubicación a la cual los propietarios de casas móviles pueden tener derecho. Los residentes del parque, que son afectados por el cierre del parque, por lo tanto deberían establecer y mantener contacto con funcionarios locales incluyendo miembros del consejo de la ciudad, miembros de la comisión del planeamiento de la ciudad, y personal en el planeamiento de la ciudad o departamento de construcción.

Problemas de Ventas de Casas Nuevas

P. Hace seis semanas nos mudamos en una nueva casa fabricada que compramos anteriormente y he instalado en un espacio en un parque de casas móviles. Parte de la casa ahora aparece estar doblándose o no fue nivelada apropiadamente en primer lugar, y algunas puertas y ventanas no abrirán y cerrarán apropiadamente. Además, el lavaplatos de la cocina está goteando y el aire acondicionado en la casa solamente sopla aire caliente. ¿Cuáles son nuestros derechos?

R. Las quejas de garantía de casas fabricadas o casas móviles nuevas deben presentarse con el consignatario y fabricante dentro del período de garantía, por ley un año y diez días desde la fecha de entrega u ocupación, cualesquiera sea más temprano. Esto es necesario a fin de preservar sus derechos bajo la garantía si la litigación o una investigación de HCD no comienzan hasta después que la garantía ha expirado. Los accesorios que fueron comprados con la casa como un paquete están normalmente cubiertos por la garantía. Un problema de nivelación puede complicar las quejas de garantía. Si la casa fue instalada por un contratista licenciado como es arreglado por el consignatario, ambos el consignatario y el contratista pueden ser responsables. Si el propietario empleó al instalador independientemente de la venta del consignatario, allí puede ser un asunto de si el problema con los resultados del hogar de la instalación defectuosa, y por lo tanto es solamente la responsabilidad del instalador, o los resultados de los defectos de fabricación. Si el consignatario o fabricante no satisfactoriamente responde dentro de un período razonable de tiempo después de presentar la queja con ellos, el propietario debería contactar al Mediador en Asuntos de Interés Público de la Oficina de la Casa Móvil de HCD al 1-800-952-5275 acerca de presentar una queja del consignatario. Las quejas acerca de instaladores de contratistas licenciados también deberían ser dirigidas a la Junta de Licencia del Estado de Contratistas al 1-800-321-2752.

Casas Usadas – Desglosamiento de Reventas

P. Hace dos meses vendí por mi misma la casa móvil “como estaba” a un comprador que ahora está amenazando enjuiciar debido a que el sistema de calentamiento se descompuso y no le he provisto su forma de

desglosamiento de bienes raíces como es requerido por la ley junto con los documentos de ventas. No estuve enterado de los requisitos de desglosamiento y el Departamento de Vivienda (HCD) no me informó del requisito cuando transferí el título del hogar y otros documentos de venta fueron procesados. Si el estado no notifica a los propietarios de casas del requisito de desglosamiento, ¿cómo puedo ser responsable?

R. Como una medida de protección al consumidor el desglosamiento de reventa de la casa móvil (Sección del Código Civil 1102.6d) entró en vigor en Enero del 2000, haciendo que los vendedores de las casas móviles y sus agentes responsables para proveer a presuntos compradores cerrar el fideicomiso con una declaración del desglosamiento de la reventa. La forma requiere que el vendedor marque una lista de condiciones o defectos que pueden afectar el valor o condición del hogar. El vendedor no está sujeto a una sanción o multa por dejar de proveer el desglosamiento al comprador, y el hecho que el desglosamiento no fue hecho si no invalidar la venta de la casa. Sin embargo, después de comprar la casa, si el comprador descubre defectos que no fueron desglosados por el vendedor, el hecho que la declaración del desglosamiento no fue provista podría afectar el resultado de la responsabilidad civil del vendedor en el tribunal por el defecto. Los agentes de bienes raíces y los consignatarios también están sujetos a los requisitos de desglosamiento y los agentes de ventas casi siempre incluyen el desglosamiento. Los propietarios de casas que manejan la venta de sus casas sin un agente no pueden estar enterados de los requisitos de desglosamiento y deberían buscar consejo de un abogado, agente de fideicomiso, u otro profesional familiar con documentos necesarios para la reventa de una casa móvil. HCD no está requerido de notificar a los propietarios de casas al momento de la transferencia de título que normalmente ocurre solamente después de la venta que ya ha sido consumida. Una copia de la forma de desglosamiento puede ser encontrada bajo “Información” en este sitio Web del Comité Selecto. La información adicional acerca del desglosamiento de reventa puede ser encontrada en la información suplemental del documento de la Ley de Residencia de Casas Móviles 2007, páginas 48 hasta el 64, en este sitio Web (que actualmente no es parte del MRL pero en este complemento solamente).

Derecho de Preferencia

P. Recientemente descubrimos que nuestro propietario del parque está vendiendo el parque a otro propietario pero él nunca nos ha dicho que él lo estaba vendiendo o nos ofreció el derecho de comprar el parque. ¿No está el parque requerido de ofrecer a los residentes el derecho de preferencia para comprar el parque cuando éste fue puesto para la venta?

A. No. La Ley de Residencia de las Casas Móviles (La Sección MRL 798.80) proporciona que la administración del parque debe dar al presidente, secretaria, y tesorero de la asociación de propietarios del parque una notificación por escrito de 30 días de la intención del propietario del parque de ofrecer o poner la lista de la venta del parque. La notificación no es un “derecho de preferencia para adquirir el parque”, no aplica a ventas aparte de ofertas o listados iniciados por el propietario del parque, y es solamente aplicable si ciertas condiciones son reunidas. A fin de recibir la notificación, los residentes deben formar una asociación de propietarios de casas con el propósito de comprar el parque y registrarlo con el Secretario de Estado. La asociación de propietarios de casas debe notificar al parque cada año de los intereses de los residentes para comprar el parque. El requisito de notificación no aplica a la venta o transferencia del parque a afiliados de la corporación, socios o familiares, o transferencia iniciada por regalo, dispositivo, u operación de la ley, dominio eminente, ejecución de una hipoteca, o transferencia entre coarrendatarios o arrendatarios en común.

Cable de TV del Parque o Pagos del Sistema Común de Antena

P. Estamos pagando una cuota mensual al parque por el cable de TV. Debido a que es de baja calidad, nosotros deseamos descontinuar el sistema del cable del parque y subscribirnos independientemente a un satélite con nuestra propia antena en el techo. Pero las reglas del parque prohíben las antenas en las casas, y el gerente dice que en cualquier caso tenemos que pagar por el sistema del cable TV en el parque lo usemos o no. ¿Es esto verdad?

R. Si y No. Esto depende en las circunstancias. La Ley de Residencia de las

Casas Móviles (Secciones 798.31 y 798.32 MRL) proporciona que el parque puede cobrar una cuota por servicios efectivamente rendidos con una notificación de 60 días si no es provista por el acuerdo de alquiler. Si usted ha firmado un arriendo a largo plazo, a diferencia de un acuerdo de alquiler mensual, acordando pagar la cuota, puede obligarle a seguir pagándolo hasta el final del término del arriendo. Pero un caso de apelación de California de 1997, *Greening v. Johnson*, sostiene que el cable TV no es una utilidad esencial y un parque no puede cobrar a un residente una cuota por tal servicio que el residente no usa en realidad. Además, el Acta de Telecomunicación de 1996 proporciona que las reglas y regulaciones de la comunidad u ordenanzas locales no pueden prohibir la instalación de una antena parabólica en una casa o propiedad de uno si esta no es más de 39 pulgadas en diámetro y no constituye un problema de salud y seguridad. Los reglamentos del parque pueden regular el lugar o diseño de la antena en la casa si es razonable (por ejemplo las reglas no excluyen la recepción aceptable) pero no pueden categóricamente prohibir antenas de satélite.

Contratos en Idiomas Aparte del Inglés

P. Muchas familias Vietnamitas se han mudado a nuestro parque en recientes años y la administración no proveerá a los residentes que no hablan inglés con contratos o reglamentos del parque que ellos puedan comprender en su propio idioma. ¿La ley no requiere que el parque provea contratos en el idioma del inquilino?

R. No, no en la mayoría de los casos. La Sección 1632 del Código Civil de California proporciona que una persona envuelta en un negocio o comercio que tramite un contrato o alquiler, incluyendo un acuerdo de alquiler que cubre una casa, apartamento o casa movable, en Español, Chino, Tagalog, Vietnamita, o Koreano, proveerá a la otra parte, si él o ella lo solicita, con una copia por escrito del contrato o acuerdo en ese idioma antes de la ejecución del documento. Sin embargo, esta provisión no aplica a contratos o acuerdos negociados con el uso de un intérprete, o de acuerdos de alquiler de mes-a-mes. Adicionalmente, la mayoría de parques de casas movibles no ‘negocian’ sus contratos con propietarios o presuntos propietarios, sino prefieren ofrecer el contrato en base de “tómelo o déjelo.”

Depósitos del Club

P. El parque requiere que nosotros paguemos un depósito o cuota para usar el club para una reunión de la asociación del propietario. ¿Pueden ellos hacer esto?

R. No, con ciertas excepciones. La Ley de Residencia de Casas Móviles (MRL Sección 798.51) proporciona que un acuerdo del alquiler del parque o reglamento o regulación no negará a un propietario de una vivienda o residente el derecho de sostener reuniones con un propósito legal en el club en momentos razonables y en una forma razonable, cuando la facilidad no está de otra forma en uso. Esta sección también prohíbe al parque cobrar a los propietarios de una vivienda o residentes un depósito de limpieza o requerir seguro de responsabilidad a fin de usar el club para reuniones relativas a vivir en la casa móvil o para propósitos educativos o sociales y al cual todos los propietarios de viviendas están permitidos de asistir. Sin embargo, el parque puede requerir un seguro de responsabilidad cuando se sirven bebidas alcohólicas. Aunque un parque no pudiera cobrar honorarios por reuniones del propietario de una vivienda como es descrito anteriormente, implícitamente, si un propietario de una vivienda reserva el club para una función privada, tal como una fiesta familiar o recepción de boda, al cual todos los residentes del parque no son invitados, el parque podría cobrar unos honorarios o el depósito.

Impuestos de Propiedad de Casas Móviles.

P. ¿Por qué se requiere que pague impuestos a la propiedad en mi casa en el parque, cuando sólo alquilo el terreno y pago al propietario del parque una cuota por impuestos de la propiedad en el parque? ¿No es esto doble impuestos?

R. Los propietarios de Casas Móviles, quienes son residentes del parque, pagan por los impuestos de la propiedad del parque ya sea a través de su alquiler o algunas veces a través de cuotas para los impuestos de la propiedad o aumentos de impuestos a la propiedad en la propiedad del parque. Pero los propietarios de casas móviles también pueden pagar un importe individual de la propiedad al condado en su casa y en estructuras

accesorias. Antes de Julio 1 de 1980 la mayoría de casas móviles fueron gravadas como vehículos por el estado con una cuota de licencia de vehículos (VLF) en lugar de impuestos a la propiedad local. Pero la ley fue cambiada en 1979 sujeto a nuevas casas movibles y casas manufacturadas vendidas en o después del primero de Julio de 1980 a impuestos locales de la propiedad del VLF. Casas más antiguas de antes de Julio de 1980 permanecen en el VLF a menos que el propietario voluntariamente cambia el hogar al sistema local del impuesto a la propiedad. La ley de impasse no permite al asesor del condado basar la evaluación de impuestos en casas móviles en parques sobre el valor del terreno del parque o espacio. Por lo tanto, el impuesto de la propiedad del propietario de una vivienda en un hogar individual es un impuesto separado del impuesto de la propiedad en bienes raíces o terreno del parque del propietario del parque.

Depósitos de Seguridad

P. Cuando me mudé al parque, tuve que pagar el primero y el último mes de alquiler más un depósito de seguridad de dos meses. ¿Es legal?

R. Normalmente, cuando un propietario de una casa móvil es aceptado para la residencia en un parque de casas móviles y firma un acuerdo de alquiler, se requiere el alquiler del primer mes y un depósito de seguridad de 2 meses. Los depósitos de seguridad en un parque son determinados por la Ley de Residencia de Casas Móviles (MRL) Sección 798.39, que permite el depósito de seguridad de 2 meses. Después de un año completo de residencia satisfactoria (que significa todo el alquiler y las cuotas hayan sido pagadas durante ese tiempo), el residente tiene el derecho de solicitar un reembolso del depósito de seguridad de 2 meses o puede solicitar un reembolso al momento que él o ella desocupen el parque y vendan la casa. Por lo tanto, un requisito de alquiler de los últimos meses, además del depósito de seguridad permitió asegurar los pagos de alquiler por el MRL, es cuestionablemente legal en un parque de casas móviles.

Sección 8

P. Soy de bajo ingreso y he vivido en mi parque 5 años. Después de casi 2

años, mi nombre finalmente llegó primero en la lista de espera y calificaba para la ayuda de alquiler según la Sección 8, pero el dueño del parque dice que él ya no acepta el alquiler de la Sección 8. ¿Puede hacer esto él?

- R.** La sección 8 es un programa federal, y la ley federal no requiere que los arrendadores acepten los vales de la Sección 8. Aquellos arrendadores que aceptan la Sección 8 entran en acuerdos o contratos con el condado que administra el programa y deben cumplir con los términos de la Sección 8 para el período del acuerdo, que es normalmente un número de años fijados. Debido a las restricciones de la Sección 8, algunos propietarios han optado fuera de la Sección 8 al final de sus acuerdos. Usted tendrá que contactar a la autoridad de la vivienda de su condado o a la agencia del condado que administra la Sección 8 en su área acerca del estado de la Sección 8 de su parque en particular.

Cambios de Reglamentos

P. Recientemente una compañía de un nuevo administrador tomo el mando del parque, y ellos están cambiando numerosos estándares o reglamentos que han existido por años afectando a los residentes actuales, imponiendo nuevas restricciones en el estacionamiento, cuerdas de tender la ropa, y muebles para el patio. ¿Puede el parque cambiar los reglamentos en residentes de tantos años o ellos “continúan” bajo los “reglamentos antiguos”.

- R.** Los residentes actuales no son aislados de los cambios de reglas del parque. Bajo la Sección 798.25 de la Ley de Residencia de Casas Móviles, el parque puede cambiar un reglamento y regulación del parque cuando este aplica a residentes actuales, tales como prohibición de cuerdas de tender la ropa o limitando el número de carros en cada espacio, pero el parque les debe dar a los residentes una notificación de los cambios en 6 meses, o una notificación de 60 días si este implica cambios en los reglamentos relativo a las facilidades recreativas del parque, tales como la piscina o facilidades recreativas dentro del “club house.” La administración también debe satisfacer y conferir con residentes del parque en su petición en la notificación de 30 días sobre el cambio en los reglamentos del parque pero no está obligado a aceptar sugerencias o solicitudes de los residentes sobre los reglamentos. Hubo

muchos proyectos de ley durante años en Sacramento para tratar de cambiar la ley que da a los residentes un voto en cambios de reglamentos del parque, pero estos intentos nunca han sido acertados.

Responsabilidad de Violaciones de Código Preexistentes

P. Hace tres meses compré mi casa móvil, pero recientemente el parque fue inspeccionado por el Departamento de la Vivienda (HCD), y fui citado por un cobertizo ilegal que es muy grande. Desde que la infracción ha existido por años y recientemente me he mudado en él, ¿no es el propietario responsable de pagar para quitar el cobertizo o modificar su tamaño para corregir la infracción?

R. No. Aunque el operador del parque es en última instancia responsable para asegurar que todas las citaciones en la propiedad del parque sean corregidas, la ley no requiere que el operador del parque pague por violaciones de códigos que implican la casa o espacio excepto en instancias raras. El propietario es principalmente responsable de corregir cualquier infracción preexistente con respecto a la casa o espacio en el que él o ella residen, incluyendo cualquier infracción de código preexistente después de la venta de la casa. Esta es una de las razones que las infracciones de bienes raíces fue promulgada para reventas de las casas móviles en el 2000, aunque las condiciones no conocidas al vendedor no puedan ser reveladas. Sin embargo, si el propietario de venta sabía o debería haber sabido de la infracción, el comprador puede tener una causa de la acción en pequeños reclamos contra el vendedor por el costo de corregir la infracción.

Terminación al Final del Término del Acuerdo de Alquiler

P. Mi contrato de 5 años termina en 3 meses. El gerente del parque me dijo que el parque no renovará ni ofrecerá más acuerdos de alquiler después de ese tiempo y que mi arrendamiento será terminado. ¿Puede terminar él mi arrendamiento en el parque rechazando firmar un nuevo acuerdo de alquiler?

R. No, no si usted es un propietario. Bajo la Ley de Residencia de Casas

Móviles, los propietarios normalmente alquilan bajo mes-a-mes o un acuerdo de alquiler de 12 meses o un contrato a largo plazo de más de un año, tales como 10 años. Cuando el término del acuerdo de alquiler está acabado, la administración no puede desalojar arbitrariamente al propietario pero debe ofrecer un término de doce meses o el término menor (mes-a-mes) como sea solicitado por el propietario. Los residentes que son propietarios de casas móviles en el parque tienen solo el desahucio de causa y no pueden ser desahuciados porque su arrendamiento ha expirado, o sin motivo, pero solo porque ellos no han pagado el alquiler, o han violado las reglas o regulaciones del parque, etc. (vea Sección 798.56 – Ley de Residencia de Casas Móviles). Sin embargo, si el residente es un arrendatario que alquila la casa móvil del propietario del parque, es decir, donde el parque posee la casa, tal arrendamiento sería gobernado por la ley convencional de propietario-arrendatario. En ese caso, el parque puede terminar el arrendamiento sin una razón con una notificación de 30 días.

Administrador del Parque Entrando en mi Terreno

P. ¿El Administrador del Parque tiene el derecho de entrar en mi terreno sin notificación para inspeccionar mi casa y mirar en las ventanas?

R. Si y No. La Sección 798.26 de la Ley de Residencia de las Casas Móviles (MRL) provee que el administrador del parque tiene el derecho de entrar al terreno en momentos razonables y en una forma que no interfiera con el “goce silencioso” de los residentes con el propósito de mantener los servicios públicos, árboles y caminos particulares de una casa para carros, protección del parque, y para el mantenimiento del lugar donde el residente ha dejado de mantenerlos de acuerdo con las reglas del parque. El MRL no requiere que el administrador dé al residente una notificación con este propósito, pero el administrador no tiene el derecho de entrar al hogar sin previo consentimiento escrito del propietario excepto en una emergencia o donde el residente ha abandonado el hogar. Ya sea que el administrador pueda mirar en las ventanas del hogar es una pregunta legal, pero si el hogar está ocupado, allí puede haber un asunto de violación del goce o privacidad silenciosa del residente.

Bordes del Terreno

P. *Recientemente una casa manufacturada nueva y más grande fue instalada al lado de la casa para sustituir a una casa móvil más pequeña, pero a fin de hacer que la casa nueva entrara en el terreno la administración movió la línea del terreno dos pies hacia mi casa, reduciendo el tamaño de mi terreno y destruyendo mi cerca y las rosas. ¿Puede el parque mover mi línea del terreno sin mi permiso?*

R. Generalmente, no. Antes de mover una línea del terreno, la administración debe obtener un permiso de departamentos de seguridad del estado, usualmente el Departamento de Vivienda (HCD) o una agencia local, y verificar que el parque ha obtenido el consentimiento de los propietarios afectados por el cambio de la línea del terreno. Sin embargo, en algunos parques antiguos no hay marcadores o líneas de terrenos definidos y no hay mapas del terreno indicando donde las líneas del terreno deberían estar. En aquellos casos, sin evidencia, a HCD quizás no le sea posible determinar que la línea del terreno haya sido movido y que un permiso sea requerido, y el asunto entonces se convierte en un asunto legal entre la administración del parque y el propietario o propietarios de casas afectadas.

Descontando el Alquiler por Falta de Servicios Públicos del Parque

P. *Nuestro parque ha estado sin agua potable en o durante más de un mes, sin ninguna explicación del parque, y los residentes han tenido que recurrir a comprar el agua embotellada para beber o cocinando y usando las estaciones locales de gasolina o restaurantes de comida rápida para el uso del baño. ¿Podemos rechazar pagar el alquiler o deducir una cierta cantidad del alquiler por la inconveniencia?*

R. No. El Código Civil del estatuto “reparar y deducir” (parte de una ley convencional dueño e inquilino) no encaja en esta situación porque un residente no puede reparar un problema de agua para todo el parque. Rechazando pagar el alquiler o pagando un alquiler reducido podría llevar a la terminación de los residentes de tenencia a menos que los residentes estén dispuestos a arriesgar un desahucio y usar la falta de agua como una defensa en una acción de detención ilícita traída contra ellos en la corte por el parque. En lugar, los residentes deberían presentar una demanda de emergencia con el Departamento de Vivienda (HCD) o

una agencia de seguridad del estado si la agencia local tiene jurisdicción sobre la falta de agua en el parque. Un inspector puede entonces citar al parque por dejar de proveer el agua adecuada y requerir que el parque proporcione agua embotellada e instalaciones alternativas de baños hasta que el problema del agua sea arreglado. A la larga, los residentes pueden también enjuiciar al parque en el tribunal de pequeños reclamos por daños por romper el acuerdo de su alquiler en el parque, que bajo el MRL requiere que el parque mantenga los servicios comunes (que incluyen los de servicio público) que funcionen en buena condición y orden. Daños legales serían similares a una compensación al alquiler ya pagado. Los residentes también pueden ser capaces de buscar una falla para mantener una acción legal contra el parque, dependiendo de las circunstancias. También, para más información, vea la Pregunta #12 acerca del fracaso de mantener las facilidades del parque.

Alquiler Atrasado – Tres Delitos y Fuera

P. Debido a los costos aumentados de medicina y servicios públicos, y el hecho que he tenido que cambiar trabajos, he estado varias veces en los últimos dos años atrasado en el pago del alquiler en el parque, pero el administrador siempre lo ha aceptado. Ahora nosotros tenemos un nuevo administrador que dice, porque he estado tres veces tarde en el pago del alquiler el año pasado, él está rechazando aceptar mi alquiler y ellos me van a desahuciar. ¿Puede el parque desahuciar me aunque la historia del alquiler muestre que siempre terminaba pagando el alquiler?

R. Si. La ley de Residencia de las Casas Móviles (MRL) da a los propietarios cinco días desde la fecha debida para pagar el alquiler mensual y una notificación de 3 días a partir de entonces para pagar el alquiler (en 3 días) o esta sujeto a la terminación de una tenencia en 60 días. Si un propietario paga el alquiler dentro del período de gracia de tres días, el cese de tenencia de 60 días es anulado. Sin embargo, el propietario puede solamente pagar el alquiler atrasado en esta manera dos veces en un período de 12 meses. A pesar del hecho que los anteriores administradores han estado perdonando, si un propietario esta atrasado una tercera vez dentro del margen del tiempo de 12 meses, la nueva administración puede rechazar aceptar el alquiler atrasado y proceder con la evicción. La Sección 798.56 (e) (1) de MRL tiene un impreso

enfaticado de notificación de alerta acerca de la provisión de “tres delitos”.

Permiso para Remodelar la Casa Móvil

P. Compré una casa móvil doble de ancho en 1982 en buena condición pero me gustaría remodelarla, incluyendo poner al día la instalación de la plomería y alguna instalación eléctrica y remoción de una división de un cuarto. Me han dado diferentes versiones, una que necesito un permiso, otra que no necesito un permiso de construcción porque todos los cambios son en el interior de la casa móvil. ¿Cuál es lo cierto?

R. Usted necesita un permiso del Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD). Solamente HCD, no el gobierno local, puede emitir permisos para las modificaciones de la estructura de una casa móvil, seguridad de incendio, instalación eléctrica, plomería o componentes mecánicos. Las dos oficinas que manejan tales permisos son:

No. California Area Field Operations
9342 Tech Center Drive, Suite 550
Sacramento, CA 95826
(916) 255-2501

So. California Area Field Operations
3737 Main Street
Riverside, CA 92501
(951) 782-4420

Se Requiere que los Propietarios de Casas Vendan su Casa al Parque en una Reventa

P. Recientemente di al parque una notificación de que intentaba poner mi casa móvil en el mercado para la reventa en el parque, pero el administrador dijo que el parque requiere que los propietarios de casas ofrezcan primero la casa en venta al parque antes de que la vendan a cualquier otra persona. ¿Es esto legal?

R. Esto depende en su acuerdo de alquiler. La Ley de Residencia de la Casa Móvil (Sección 798.19.5) estipula que un acuerdo de alquiler del parque entrado en o después del primero de Enero del 2006, no incluirá una provisión o reglamento o regulación requiriendo que los propietarios de casas concedan al parque el derecho del primer rechazo para comprar sus

casas en reventa. Por lo tanto, si el propietario entró en un contrato en o después del primero de Enero del 2006, o se encuentra en una tenencia de mes a mes, el parque no podría exigir un derecho de primer rechazo para comprar su casa. Sin embargo, los propietarios pueden estar sujetos a tal derecho de un parque del primer rechazo si ellos firmaron un contrato a largo plazo con tal provisión antes del primero de Enero del 2006 y ese contrato no haya expirado todavía. Además, la ley no impide a un propietario de casa y al parque de entrar dentro de un acuerdo separado, aparte del contrato, por el derecho de su primer rechazo donde el propietario obtiene la consideración o compensación del parque para ese derecho.

Programa de Inspección del Parque de la Casa Móvil

- P. Los residentes en el parque han sido notificados por el administrador que todas las casas en el parque serán inspeccionadas por el Departamento Estatal de Vivienda (HCD) en 60 días y que nuestras casas no tengan ninguna violación del código o podríamos ser multados o sujetos a un delito menor por HCD si no los reparamos a tiempo. ¿Está el administrador tratando de intimidarnos?***
- R.** HCD opera un programa de inspección del parque con un objetivo de completar las inspecciones en por lo menos el 5% de los parques en el estado por año a fin de asegurar que un nivel razonable de salud y seguridad es mantenido en aquellos parques. Sin embargo, HCD no tiene la autoridad de evaluar las multas contra los propietarios de casas que no cumplen. La inspección incluye las facilidades comunes del parque, tales como rayos, pistas, el “clubhouse”, utilidades, y otras facilidades por las cuales el parque es responsable, así como también los espacios del lugar de la casa del individuo, incluyendo la parte externa de las casas y las estructuras de los accesorios por los cuales el propietario de casa es responsable. Los inspectores de HCD no entran en una casa a menos que sea solicitado así por el propietario de casa. Las citaciones por violaciones, dependen en que tan serias sean, deben ya sea ser corregidas tan pronto como sea posible o dentro de los 30 a 60 días, pero los inspectores tienen la autoridad de extender la fecha de vencimiento para la conformidad si la situación lo justifica, y los propietarios de casas pueden apelar una citación a HCD si ellos sienten que esto es injustificado. HCD proporciona un video y libretos a los administradores

de parques para los propietarios de casas sobre lo que pueden esperar en una inspección, que el administrador del parque debería distribuir a los propietarios de casas. Si usted no puede obtener ya sea ninguno de los dos videos y libretos del administrador, usted puede ir al sitio Web de HCD al: www.hcd.ca.gov y clic en “Códigos y Normas” y después clic en el “Programa de Casas Móviles y Ocupación Especial en Parques” para encontrar y bajar el “Libreto 2004 de Información e Inspección del Mantenimiento de Casas Móviles en el Parque – Residente” y el Vídeo de Información de Inspección del Mantenimiento del Parque de Casas Móviles.” El libreto también puede ser obtenido del Mediador en Asuntos de Interés público llamando al 1-800-952-5275.

¿Quién Opera o es Dueño del Parque?

P. El administrador del parque se rehúsa hablarnos acerca de cualquier problema en el parque o a darnos el nombre y dirección o teléfono del propietario así nosotros podamos contactarlo acerca de estos asuntos. ¿Cómo podemos averiguar quien opera y quién es el dueño del parque?

R. Buscando quien opera el parque puede ser obtenido yendo al Departamento de Casas Móviles de Vivienda (HCD's) y Búsqueda de Parques RV listados en el Internet para su parque al: <http://www.hcd.ca.gov/ParksListing/faces/parkslist/mp.jsp>. Uno puede encontrar un parque por nombre, o por ciudad, o por listados del condado. Encontrando al verdadero dueño puede ser más difícil y requiere buscar en los registros de impuestos a la propiedad, escritura de fideicomiso, y registros similares en el evaluador de impuestos del condado y oficinas de registros del condado. Si el nombre resulta ser un negocio, corporación o fideicomiso – uno tendrá que hacer más investigación usando el “Portal de Negocios” de la Secretaría de Estado al <http://www.sos.ca.gov/business/business.htm>. Aquí hay listados de organizaciones de negocios que han sido formados como corporaciones de responsabilidad limitada (LLC) o sociedades de responsabilidad limitada (LLP). Si la corporación que es dueño de su parque es el mismo propietario por dos LLC's, que a su vez son dueños por una sociedad de responsabilidad limitada o fideicomiso, usted puede usar la información del Portal de Negocios, un LLC o sociedad a la vez, para ver si usted puede encontrar un enlace común o nombre. Esto puede ser complicado y no siempre exitoso. Como un último recurso, donde el gerente se

rehúsa a proveer el nombre y dirección del propietario del parque a residentes, como es requerido por la Sección 798.28 del MRL, los residentes pueden desear considerar el costo de tomar una acción legal de conseguir un tribunal para forzar al administrador proveer la información.

Pagos Atrasados

P. Me han cobrado una cuota exorbitante de \$50 por pagar tarde porque se me pasó el pago de mi alquiler y de la empresa de servicio público por un día. ¿Es esta clase de honorarios tardíos legales?

R. Honorarios tardíos sobre alquileres, precios de utilidades u otros honorarios transferibles no son regulados por la Ley de Residencia de Casas Móviles (MRL), pero las cortes en casos de California que envuelven honorarios atrasados generalmente han conservado contratos residenciales con programar sanciones tardías si ellos sostienen una relación razonable a los daños actuales que podrían ser anticipados o sostenidos por el dueño por pago atrasado, tal como honorarios administrativos relacionado a contabilidad y colectando pagos atrasados. Por ejemplo, un 3% cobrado por pago atrasado del alquiler (\$15 en una factura de alquiler de \$500) probablemente va a ser interpretado como razonable. Ya sea que \$50 dólares es razonable depende en la cantidad extraordinaria del alquiler y utilidades debidas que están atrasadas. Para disputar unos honorarios tardíos, un propietario tendría que archivar una demanda para daños en la Corte de Reclamos Menores.

Eliminando los Servicios del Parque

P. La administración del parque ha cerrado la piscina del parque para nadar y cancha de “shuffle board” y notificó a los residentes que seguridad ya no patrullará el parque después del final de mes. ¿Puede la administración arbitrariamente terminar estos servicios del parque, que nosotros hemos estado pagando en nuestro alquiler todos estos años?

R. Si, pero usted quizás necesita comprobar con un abogado para ver si usted tiene una causa legal de acción para daños basados en una violación de su arriendo o acuerdo de alquiler, si se hace referencia a estos

servicios en su contrato, acuerdo de alquiler, o reglas y regulaciones del parque, o si usted puede mostrar que estos servicios fueron negociados o estuvieron en el contrato cuando usted se mudó al parque.

Cobros de Agua en el Parque

P. A pesar del hecho que no estamos usando más agua que lo usual y que lo poco de jardinería que tenemos es servido por un sistema de goteo, nuestras facturas de agua para el agua sub-medida en el parque han aumentado considerablemente en los 2 meses pasados. ¿Cómo averiguamos si nos están cobrando de más?

R. Si usted tiene agua medida, compare sus más recientes facturas con facturas previas para determinar si su uso o la tarifa aplicada al volumen de agua usada ha cambiado y está correctamente calculada. Si no, usted debería ponerse en contacto con la administración. Los parques deben detallar esta información en su factura así como también colocar las tarifas de la empresa de servicio público en un lugar público bien visible en el parque. Si el parque no puede darle ninguna respuesta o ayuda, usted necesita llamar a la Oficina del Sellador del Condado de (Pesos y Medidas) y pedirles que revisen la exactitud de su medidor. Usted quizás desee también revisar para asegurarse que no hay goteos en la plomería bajo su casa o en sus accesorios del cual usted no está enterado. Pero si ninguno de estos pasos resuelve el problema, usted puede también presentar una queja con la Comisión de Servicios Públicos de California (CPUC) acerca de asuntos de precios y sobrecargos, pero solamente si el parque recibe agua de una empresa de servicio público o abastecedor regulado por CPUC. Si el agua es regulada por la CPUC, al cliente final (residente del parque) solamente se le puede cobrar una tarifa por agua regulada que la empresa de servicio público podría cobrar a residentes si ellos fueron servidos directamente por la empresa de servicio público. Esto incluiría un uso o tarifa volumétrica y un cobro de servicio al cliente (medidor y servicio). Sin embargo, la mayoría de parques no son servidos por la empresa de servicios públicos de agua regulada, sino por municipalidades, distritos de agua, distritos de servicios públicos, o hasta por el sistema de agua del parque, y no están realmente reguladas por la CPUC. Una excepción es que la CPUC posiblemente pueda aceptar quejas de los residentes de parques acerca del servicio o tarifas cobradas por parques que usan sus propios sistemas del agua o pozos bajo tierra o

si el parque está sujeto al control local del alquiler de la casa móvil del parque, las autoridades del control del alquiler posiblemente pueden proveer algún alivio dependiendo en como la ordenanza de alquiler esté escrita o administrada. De otra forma, el residente tendría que quejarse a la junta apropiada de gobierno de la municipalidad, al distrito del agua o servicio público que esté proporcionando el agua al parque o considerar presentar una demanda civil en pequeños reclamos donde los cálculos de las facturas obviamente son incorrectos. En una demanda civil, generalmente hablando, aún para el agua no regulada por CPUC la tarifa más razonable aunque no es legalmente requerida – serían las mismas tarifas que podrán ser cobradas en un caso regulado por CPUC – por ejemplo – las mismas tarifas que cualquier otro cliente residencial en la jurisdicción sería cobrado (tasa volumétrica más un cargo al cliente) si es servido directamente por la municipalidad, distrito de agua, o directamente de los servicios públicos.

Parque de Todas las Edades Cambió de Vuelta a Parques para Personas Mayores

- P. Mi gerente del parque acaba de anunciar que las reglas de nuestro parque de casa móviles, que originalmente era un parque restringido a personas mayores pero después lo abrieron para permitir a los residentes de todas las edades, será cambiado de vuelta a solamente para personas de 55 años y mayores. Era nuestro entendimiento que una vez que el parque de casa móvil adopta las reglas para ser para todas las edades, bajo ley federal no podría regresar a un estado más restringido o solo para personas mayores. ¿Es legal el reglamento de cambiar otra vez para ser solamente para personas de la tercera edad?*
- R. Este es un asunto que ha cambiado a través de los años. Consiguiente a la aprobación del Acta Federal de Enmiendas a la Vivienda Justa en 1988, y la adopción de regulaciones federales HUD para llevar a cabo el Acta, originalmente se creía que las comunidades múltiples residenciales no podrían redactarse una vez que habían decidido abrirlo al estatus de para “todas las edades”. Pero bajo el Acta de Vivienda para Personas Mayores (HOPA) de 1995, que enmendó el Acta de 1988, las regulaciones establecieron un período de transición hasta el 3 de Mayo del 2000 para proveer un mecanismo para que las comunidades se convirtieran en vivienda para personas mayores si estas habían

abandonado o no lograban tal estatus antes de HOPA. Después, el 6 de Marzo del 2006, HUD adoptó un memo para aclarar como las comunidades que no se convirtieron a vivienda para personas mayores antes de la fecha límite del período de transición del 2000 podrían hacerlo. Básicamente, si los espacios desocupados se llenaban con personas calificadas (55 o más), y el parque no desalienta o discrimina contra la gente más joven para comprar los hogares disponibles cuando estos vacantes ocurren, el parque puede ser “vuelto a ser construido” a tener status de solo para personas mayores. Sin embargo, esto es difícil de lograr y pocos parques, una vez que se vuelven parques familiares, han podido regresar a un estado de 55 años o personas mayores.

RV's en Parques de Casas Móviles

P. Recientemente mi parque ha estado comprando casas móviles viejas y removiéndolas del parque. El parque entonces está ofreciendo alquilar los espacios de casas móviles a nuevos residentes con vehículos recreativos o casas móviles, por lo tanto cambiando el carácter del parque de uno permanente a uno de residencia transitoria. ¿Es esto legal?

R. Esto depende de las circunstancias. Cuando se construía por primera vez un parque de casas móviles, la designación como parque de casas móviles solamente para casas móviles o casas manufacturadas, o para el uso mixto de casas móviles y RV's, normalmente habría sido hecha como una condición de uso de permiso de la ciudad o condado o requisitos de división en zonas. La ciudad tendría que imponer las condiciones del permiso o zonificación. Además, el Permiso para Operar de HCD (PTO) reflejará el número de espacios de casas móviles o lotes y el número de lotes de RV. Pero en la ausencia de condiciones de permiso local, un parque de casas móviles antes de 1982, puede ser ocupado por RV's así como también casas móviles o espacios de casas móviles, pero solamente los RV's pueden estar situados en espacios de RV. En un parque de casas móviles desarrollado después de Enero 1, 1982, sin embargo, la ley estatal especifica que los espacios de casas móviles no deberán ser alquilados para el alojamiento de RV's a menos que estos estén en un área separada del parque designada para los RV's y separados de las casas móviles.

¿Qué Leyes son Aplicables a Residentes Dueños del Parque

P. Los residentes de nuestro pequeño parque formaron una asociación de propietarios de casas no lucrativas y compró la propiedad del dueño del parque. El parque ahora es operado como una cooperativa de residentes de reserva no lucrativa. Recientemente ha habido algunas preguntas por parte de miembros y residentes de la junta acerca de que leyes estatales que regulan la operación de parques de los cuales residentes son dueños que aplican a nuestro parque – Ley de Residencia de Casas Móviles, el Acta de Parques de Casas Móviles, la Ley de Corporación de Beneficio Mutuo No Lucrativo, o el Acta de Desarrollo de Interés Común Davis-Stirling.

R. Todas estas leyes pueden aplicar, pero si aplican a un parque particular depende en las circunstancias en cada caso y puede que requiera consulta con un abogado. Por lo tanto, la respuesta siguiente es solamente intencionada a tener una aplicación general:

Ley Residencial de Casas Móviles (MRL): Para un parque que pertenece a los residentes, la Sección del Código Civil 799.1 aclara que el Artículo 9 del MRL, que gobierna la relación entre residentes y la administración del parque (Sección del Código Civil 799 et.seq.), aplica solamente a residentes que tienen un interés de la propiedad en el parque, mientras los Artículos 1 al 8 (Secciones 798 – 798.88), relativo a los alquileres del parque, aplican a cualquiera de los residentes que no son dueños que continúan alquilando o contratando sus espacios en un parque que pertenece al residente.

Acta de Parques de Casas Móviles (MPA): El MPA gobierna códigos de requisitos de salud y seguridad (edificio) para ambos parques de alquiler y parques que pertenecen a residentes que fueron convertidos de ex parques de alquiler, pero el MPA en la mayoría de casos no aplica a parques que pertenecen a residentes que fueron originalmente desarrollados como subdivisiones de viviendas manufacturadas o comunidades bajo las normas locales de desarrollo, no parques de alquiler.

Ley de Corporación de Beneficio Mutuo No Lucrativo (Código de Corporaciones Código Sección 7110, et.seq.): Esta ley aplica a una corporación no lucrativa que es una asociación de propietarios que opera o gobierna una comunidad residencial múltiple para el beneficio mutuo de los miembros de la asociación. Sin embargo, el Código de

Corporaciones no aplica a las asociaciones no incorporadas de propietarios que operan tales comunidades, de las cuales se estima que solamente son unas cuantas.

Acta de Desarrollo de Interés Común Davis-Stirling: Esta acta define y regula los desarrollos de interés común (CIDs), incluyendo muchos parques que pertenecen a residentes. A fin de ser un desarrollo de interés común sujeto a los requisitos del Acta Davis-Stirling, el parque: 1) debe tener un área común o áreas comunes (tales como pistas, un club house, u otra facilidades comúnmente usadas) adicionalmente a intereses individuales o residencias; y 2) el parque debe archivar una declaración de intención para crear un desarrollo de interés común con el registro del condado junto con un plan de condominio, si es aplicable, o un mapa final o mapa de parcela, si es aplicable, para el desarrollo de interés común. En la mayoría de casos donde un parque que pertenece a los residentes, es un condominio, desarrollo de una unidad planeada (PUD), o subdivisión, el Acta Davis-Stirling aplicará. Pero las cooperativas de acciones no lucrativas u otros parques que pertenecen a los residentes que no son subdivisiones o condominios pueden también estar sujetos al Acta de Davis-Stirling si una declaración simple creando el desarrollo de interés común es documentada. Sin la documentación de tal declaración, sin embargo, el Acta de Davis Stirling no aplica.

Asistencia de Rehabilitación del Hogar

P. Mi espacio fue recientemente inspeccionado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD), y yo fui citado por varias violaciones, incluyendo escaleras defectuosas en el frente de mi casa y tablas descompuestas en la terraza, que necesitarán ser remplazadas o reconstruidas. Me dijeron que tengo 60 días para arreglar estos problemas, pero yo soy una viuda de bajo ingreso y no tengo dinero para hacer las reparaciones. ¿Hay alguna asistencia financiera disponible para reparar mi casa o escaleras?

R. Muchos gobiernos locales tienen subvenciones de rehabilitación o reparación para los propietarios de bajo ingreso, incluyendo residentes o propietarios de casas móviles en algunos casos. Este dinero es hecho disponible a través del programa de CalHome, operado por HCD, a gobiernos locales y organizaciones no lucrativas, como una parte de dos

asuntos de bonos de viviendas aprobados por los votantes del estado en años recientes. Sin embargo, la aplicación se debe hacer a través del gobierno local, y no todas las jurisdicciones locales tienen tales programas. Hay usualmente requisitos de ingreso y de elegibilidad de residencia. Adicionalmente, algunas jurisdicciones no consideran las casas móviles como “bienes raíces” elegibles para fondos de rehabilitación o pueden tener restricciones en las clases de reparaciones que serán financiadas. Para determinar si su ciudad tiene tal programa y si usted puede ser elegible, póngase en contacto con su ciudad o vivienda del condado o departamento de desarrollo comunitario o su miembro del concejo elegido de la ciudad o la oficina del supervisor del condado para información y ser referido a la agencia local correcta.

Impuestos a la Propiedad Muy Altos

P. Acabo de recibir la factura de impuestos a la propiedad para mi casa móvil, y mis impuestos son más altos que el año pasado a pesar de que el mercado de bienes raíces actualmente es débil y del hecho que las casas móviles se están vendiendo por mucho menos en este parque que el año pasado. ¿Cómo puedo hacer para que mis impuestos sean reducidos?

R. Los impuestos locales de la propiedad están basados en 1% del valor evaluado (AV) de la propiedad o casa, más cualquier deuda local respalda con bonos, tales como bonos escolares. Bajo la Constitución de California (Artículo VIII A), el evaluador del condado puede aumentar el AV por 2% al año, excepto que cuando un hogar es vendido y se transfiere la propiedad, el evaluador puede reevaluar la propiedad (usualmente al valor más alto de venta o valor). Por lo tanto, las casas que han sido vueltas a vender en años recientes en un mercado “bueno” han sido reevaluadas en valores más altos, algunas veces significativamente más altos, que aquellos que han permanecido bajo el mismo propietario por años con la aplicación de la fórmula anual del 2%. Sin embargo, con el reciente declive brusco en el mercado de bienes raíces, muchos hogares han disminuido en valor conforme no hay ventas. Los propietarios de casas móviles, como propietarios de casas convencionales, que sienten que sus impuestos son muy altos en el mercado actual, deberían presentar una apelación con la junta de apelaciones del evaluador del condado para ver si ellos pueden obtener su

AV y por lo tanto sus impuestos sean reducidos. Pero el peso está en los propietarios de casas para producir evidencia de que sus casas es de menos valor que la evaluación del asesor. Esto se puede hacer obteniendo una evaluación(es) privada(s) y proporcionando documentos que muestran los precios reducidos o precios de ventas de casas móviles similares en el parque o parques similares en la comunidad. La información de como aplicar y las fechas de vencimiento para aplicar pueden ser obtenidas de su oficina del colector de impuesto o colector evaluador de impuestos.

Derechos del Inquilino en Casas Móviles que Pertenecen al Parque

P. En mi parque de casas móviles, algunas casas móviles son propiedad del parque y alquilados como departamentos. Uno de mis vecinos, una mujer anciana, ha alquilado una casa del parque por más de 10 años. Ella siempre ha pagado su alquiler a tiempo pero recientemente recibió una notificación de desahucio de 60 días sin ninguna razón. ¿Está el parque en violación de la Ley de Residencia de Casas Móviles (MRL) por no proveer una razón para desahuciarla?

R. Probablemente no. En los parques de casas móviles, generalmente hablando las protecciones de la Ley de Residencia de Casas Móviles solamente aplican a los propietarios de casas que son dueños de sus propias casas y alquilan sus espacios, no a inquilinos que alquilan las casas móviles que son de los administradores o del parque. Ciertas secciones del MRL si aplican específicamente a ambos propietarios y “residentes” tales como la Sección 798.51, que da a ambos propietarios de casas y residentes el derecho de reunirse en el parque de la comunidad o el club house durante horas razonables. Sin embargo, las provisiones de “causa justa” de la MRL, de evicción no aplican a residentes que alquilan casas que pertenecen al parque, y ellos estarían, en lugar, sujetos a los requisitos de la ley de dueño-inquilino. En tal caso, los residentes-inquilinos que viven en el hogar por menos de un año tendrían derecho de una notificación de terminación de 30 días, aquellos que tienen más de un año de vivir ahí, una notificación de 60 días.

###

- La información reunida por el Comité Selecto del Senado sobre Casas Fabricadas y Móviles basado en verdaderas averiguaciones y preguntas de los propietarios de casas móviles en los cinco años pasados. Respuestas a las preguntas mencionadas anteriormente no deberían ser interpretadas como el consejo legal pero no solo como la información general.

Leyenda:

CUIDADADO: Porcentajes Alternantes de California para el Programa de Energía
CPUC: Comisión de Servicios Públicos de California
DFEH: Departamento de Igualdad de Empleo y Vivienda de California
HCD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California
MRL: Ley de Residencia de Casas Móviles de California
W&M: Pesas y Medidas (Oficina del Sello del Condado)

Sep 2008