



JUNTA DEL PUEBLO

10 de Abril de 2021

Fondo de educación para propietarios de casas prefabricadas de Golden State (GSMOEF)

Presentado Por

Bruce Stanton, Asesor General de GSMOL

Actualización sobre problemas de COVID con respecto a MH Parks, nuevas protecciones para 2021

GSMOEF o el Fondo Ed, que patrocinó este Ayuntamiento es una organización sin fines de lucro 501 (C) 3 formada por GSMOL hace unos 10 años. Es una organización caritativa y educativa y las donaciones al Fondo Ed son deducibles de impuestos. GSMOL es una organización 501 (C) 4 a la que se le permite cabildear y participar en iniciativas y campañas políticas. Las donaciones no son deducibles de impuestos. Ambas organizaciones trabajan para apoyar los derechos y la seguridad de los residentes de casas móviles en California.

Bruce Stanton dividió esta junta en 3 partes: Resumen de la legislación patrocinada por GSMOL; Temas de Covid-19; Respuestas a preguntas recibidas por adelantado. Concluyó con una sesión abierta de preguntas y respuestas que se publicará por separado.

Resumen de la legislación patrocinada por GSMOL 2021

- 1. SB 64 (Leyva):** Extiende las protecciones de alquiler de Covid-19 a problemas adicionales para los residentes de MH. El tiempo para curar los avisos de 7 días para remediar una violación del código MHP se ha extendido hasta 12 meses durante la pandemia debido al impacto financiero de la pandemia en los residentes y la incapacidad / demora en llamar a un reparador de manera oportuna para reparar cualquier problema. Las exenciones a la extensión son violaciones de salud y seguridad, como una violación del código de incendios.
- 2. AB 1061 (Lee):** prohibiría a la administración cobrar un cargo separado por la prestación del servicio de agua sub-medidor más allá de la cantidad cobrada por el agua realmente utilizada por el propietario si el cargo no está autorizado por el proveedor de agua que sirve, o el cargo excede el total colectivo de cualquier cargo separado que de hecho sea pagado por la administración al proveedor que sirve el agua. Esto es para abordar los cargos injustificados "sospechosos" que algunos propietarios de parques agregan para su beneficio. Este proyecto de ley proporcionará a los residentes de MHP las mismas protecciones que tienen los inquilinos de apartamentos.
- 3. AB 1061 (Bennett):** requeriría que la administración cumpla con una regla o regulación que prohíba el alquiler o subarrendamiento de la casa móvil de un propietario y prohibiría a la administración alquilar un MH propiedad del parque

(excepto a una persona empleada por el parque). Esta ley no prohíbe el subarrendatario. Si un propietario quiere subarrendar o alquilar su/s casa/s, debe permitir que los residentes hagan lo mismo. En otras palabras, "Que, si el dueño del parque prohíbe rentar las casas, el estará también sujetos a su propia regla."

Problemas de COVID-19

A medida que las vacunas están disponibles y las restricciones pandémicas disminuyen para permitir que las empresas e instalaciones reabran de forma limitada, un Parque de Casas Móviles, también es un negocio y debe cumplir con estas restricciones de disminución. Al comienzo de la pandemia, era razonable que los propietarios de parques restringían el acceso a las instalaciones del área común. También es razonable que a medida que cambien las órdenes de salud y se levanten las restricciones, los propietarios de parques MH deban abrir sus instalaciones de acuerdo con sus reglas locales. MRL 798.24 establece que las instalaciones del área común, como piscinas, casas club y salas de lavandería, estén abiertas o disponibles para los residentes a todas horas razonables. Los propietarios de parques pueden imponer algunas reglas, como limitar la ocupación, exigir distanciamiento social y máscaras, etc. Algunos pueden requerir una Exención de Responsabilidad, que es razonable solo si es específica para Covid-19. No es razonable obligar a todos los residentes a firmar la Exención: más bien, los residentes que quieran usar una instalación deben firmar una. Al reabrir una instalación, los propietarios del parque tienen la obligación de capacitar al personal y desinfectar adecuadamente las instalaciones para la seguridad de los residentes, de manera similar a cómo los restaurantes y otras empresas han tenido que acomodar las preocupaciones de seguridad. Exigir "**pruebas**" de una vacuna o mostrar un pasaporte de vacuna es un tema controvertido que está evolucionando y podría tener que ser decidido por los cortes.

Quitar las comodidades (sin una buena razón) o negarse a restablecer las comodidades cuando las reglas locales lo permiten, podría interpretarse como una "reducción del servicio" y hacer que los propietarios de los parques sean responsables de un reembolso o reducción del alquiler. Los residentes de un parque en San Leandro obtuvieron un pequeño reembolso de alquiler cuando su piscina estuvo cerrada durante un mes cuando podría haber estado abierta según las pautas del Condado de Alameda. El Parque apeló esa decisión y perdió. Está considerando apelar nuevamente. Esta fue una decisión administrativa, no un caso judicial, por lo que no establece precedencia, pero se considera una directriz.

Preguntas Hechas Antes de la Junta

1. Definir inquilino legal en términos de un contrato MH.

Según el MRL, un inquilino es una persona que posee una casa, tiene un contrato de arrendamiento y ha sido aprobado por el parque. Un "ocupante autorizado adicional" de la casa es alguien que vive con el inquilino, como un huésped permanente (798.34) que no tiene derechos de arrendamiento (solo los aprobados por el parque lo hacen). La familia inmediata no tiene que convertirse en inquilinos legales y no se cobra ninguna tarifa por ellos.

2. ¿Cómo puedo determinar si mi parque de senior tiene más de un 20% de menores de edad?

La ley federal dice que un parque para personas mayores tiene el 80% de los espacios con una persona que vive allí que tiene 55 años de edad o más. El otro 20% puede ser de diferentes edades. Las reglas del parque permiten ir más allá de esto, como decir que las personas adicionales deben ser mayores de 45 años de edad. Los parques que caen por debajo del 80% podrían convertirse en parques para todas las edades. Es difícil determinar el porcentaje de edades en un parque. HUD podría investigar si todavía es un parque para personas mayores solicitando ver las licencias de conducir.

3. ¿Queja sobre cargos indebidos de propano?

Cuando el residente se quejó, la administración del parque lo sacó del programa de propano y le dijo que obtuviera el suyo propio. El residente debe verificar lo que dice su contrato de alquiler.

4. Si firmo una cláusula de arbitraje voluntario en un contrato de arrendamiento, ¿puedo rescindirla o salir de ella en el momento de la renovación?

Los propietarios de parques prefieren el arbitraje en lugar de arriesgarse a un gran veredicto del jurado en la corte, especialmente si se trata de una demanda por falta de mantenimiento. No, no puede rescindir la firma de una cláusula de arbitraje en un contrato de arrendamiento: solo un tribunal puede. Pero nunca tiene que firmar un nuevo contrato de arrendamiento o una renovación de un contrato de arrendamiento después de que expire el contrato de arrendamiento original. Una vez que expira un contrato de arrendamiento, automáticamente pasa de mes a mes básicamente.

5. ¿Es razonable cerrar las instalaciones a las 7 pm? Puede o no ser razonable. Probablemente depende de la época del año en que se encuentra. Por ejemplo, ¿puede ser razonable cerrar una piscina a las 7 pm en invierno si el propietario del parque está preocupado por la seguridad de los residentes cuando camina hacia la piscina en la oscuridad?

6. ¿Cómo podemos recuperar nuestras instalaciones?

Puede presentar una petición de los residentes que lo soliciten. Siempre puede solicitar una reunión con la administración del parque (798.53) o ir directamente al propietario del parque.

7. ¿Puede un parque decirles a los residentes que no pueden comunicarse con el propietario del parque?

¡No! Según MRL 798.28: La administración de un MHP deberá revelar, por escrito, dentro de los 10 días hábiles, el nombre, la dirección comercial y el número de teléfono comercial del propietario de MH Park a solicitud de un propietario.

Sesión de preguntas y respuestas

1. ¿Se requiere que la administración del parque limpie después del uso de la casa club debido a COVID? Nuestro gerente del parque dice que no está limpiando. La respuesta es probablemente "Sí", pero verifique las reglas y pautas de su

ciudad o condado para conocer los requisitos específicos. La administración del parque que no sigue las pautas de salud del Condado o los protocolos de seguridad razonables es muy imprudente dadas las condiciones del virus. Cualquier exención COVID por escrito que el propietario del parque pueda pedirle que firme no protegerá al parque de su propia negligencia si no toma precauciones razonables para proteger a los residentes.

2. ¿Podemos obligar al parque a abrir sus libros? Nuestro parque se está moviendo de servicios públicos submedidos a la evaluación directa, y creemos que la reducción en el alquiler que está ofreciendo es demasiado pequeña en comparación con otros parques en nuestra área. El Código Civil 798.41 permite que los servicios públicos se facturen por separado de acuerdo con el uso, lo que fomenta la conservación. La reducción del alquiler será igual al importe medio cobrado por la dirección del parque por ese espacio durante los 12 meses anteriores. El problema es que los propietarios de parques rara vez calculan los costos espacio **por espacio**, como parece requerir esta sección, sino que simplemente dividen el uso de servicios públicos por el número de espacios del parque. No se conoce ninguna decisión judicial que interprete este requisito. Pero el parque tiene la obligación de mostrar cómo se hace su cálculo. Las compañías de servicios públicos rara vez quieren involucrarse, citando problemas de privacidad. Si la reducción del alquiler no es razonable, los residentes tienen derecho a tener una reunión y cuestionar a la administración. Proporcionar evidencia de lo que cobran los parques locales comparables. Es posible que tenga que ir a la corte para demostrar que la reducción de alquiler de 798.41 es inadecuada.

3. ¿Puedo iniciar una demanda intencional en un tribunal de reclamos menores sin daños reales, como un caso de prueba? Mi Parqué tarda en abrir las instalaciones y se niega a calentar nuestra piscina. El tribunal de reclamos menores es siempre una vía de alivio. Las ventajas son que es rápido (6-8 semanas para llegar al juicio), el costo es mínimo (menos de \$ 100 para presentar) y no se permiten abogados. Puede argumentar su caso usted mismo. Son solo usted y el propietario. Si gana, puede usar esa decisión como una "espada" o precedente para que otros residentes presenten el mismo caso. Las desventajas son que su tiempo para argumentar su caso en la corte es muy corto: debe argumentar su caso de manera muy eficiente. El tribunal tiene un calendario y generalmente escucha de 10 a 25 asuntos diarios. Si pierde su caso, no hay derecho de apelación para el demandante, mientras que el demandado puede apelar el caso ante el Tribunal Superior para un nuevo juicio. La dificultad será calcular el valor de una reducción de servicio para las instalaciones que no abren cuando las pautas del condado lo permitan. **Los daños deben probarse con certeza.** Es dudoso que se otorgue una sanción por "**violación intencional**" sin que se demuestren los daños reales.

4. ¿Cómo obtengo una copia de una Exención de Responsabilidad de la Instalación de Área Común por el COVID? Es probable que cada parque tenga su propio formulario de exención; hay plantillas disponibles para los propietarios de parques. Es probable que reciba esto como un correo masivo sin necesidad de pedirlo.

5. ¿Fue legal el proceso para cambiar las reglas de nuestro parque? El propietario del parque no se reunió con los residentes como grupo, pero se

reunió con 3-4 personas a la vez durante varias semanas. Luego nos pidió que firmáramos las nuevas reglas. ¿Tenemos que firmar las nuevas reglas? NO, nunca está obligado a firmar las reglas del parque y no debería. De conformidad con el Código Civil 798.25, las nuevas reglas entran en vigor 6 meses después, excepto que las reglas relacionadas con las instalaciones del área común entran en vigencia 60 días después. Si firma las reglas, entran en vigencia inmediatamente en lugar de después del período de espera. Además, firmarlos podría interpretarse como haber firmado un contrato, que los residentes deben evitar. Las condiciones únicas de la pandemia pueden impedir las reuniones "en persona". La pregunta es si el propietario del parque acomodó razonablemente a los residentes reuniéndose en grupos pequeños. El propietario del parque podría afirmar que se reunió por separado con los residentes por su seguridad durante la pandemia.

6. Nuestra asociación de parques organiza eventos. ¿Necesitamos exigir mascarillas, comprobante de vacunación, exenciones, etc. ¿Cuán protegidos están la Asociación y los residentes? Su Asociación debe cumplir con las reglas del parque y las pautas de salud del Condado. Si el parque no tiene reglas, entonces lo que hagas será una cobertura adicional a las regulaciones del parque. Puede hacer una lista de "Protocolos" de seguridad para que los miembros los sigan. Si requiere una exención (que es un poco pesada) hágalo simple, para no desalentar por completo la asistencia.

7. ¿Tenemos que firmar un nuevo contrato de arrendamiento cuando este expire? ¡NO! Una vez que expira el plazo de un contrato de arrendamiento, el arrendamiento de una casa móvil se convierte automáticamente en mes a mes. Además, si firma un contrato de arrendamiento a largo plazo (más de un año), pierde la protección del control de alquileres ahora (y en el futuro) si su ciudad / condado tiene (u obtiene) una ordenanza de estabilización de alquileres. ¡No puede ser desalojado por negarse a firmar un contrato de arrendamiento! Hay 7 razones específicas para el desalojo en California y la falta de renovación de un contrato de arrendamiento no es una de ellas. Según MRL 798.56, las 7 razones para el desalojo son: 1) Falta de pago del alquiler 2) Conducta que constituye una molestia sustancial para otros residentes 3) Incumplimiento de una regla y regulación razonables que forman parte del contrato de alquiler 4) Incumplimiento de las leyes locales o estatales relacionadas con la casa móvil dentro de un tiempo razonable después de la notificación de incumplimiento 5) Condena de prostitución o ciertos delitos graves cometidos en las instalaciones 6) Condena del parque y 7) Cambio de uso de la park.

8. Tenemos un contrato de arrendamiento a largo plazo en una jurisdicción de alquiler controlado y el propietario del parque está aumentando el alquiler antes de que expire el contrato de arrendamiento (justo antes de que seamos elegibles para la protección de control de alquileres). ¿Puede hacer esto?

Depende de los términos de su contrato de arrendamiento. ¿Tiene una "cláusula de puesta al día del mercado" que establece que cerca del final del contrato de arrendamiento el parque puede aumentar el alquiler al valor de mercado? Si lo hace, entonces los aumentos dictados por su ordenanza de estabilización de alquileres se aplicarán al alquiler de espacio que existe al final del contrato de arrendamiento. Una RSO no establece la cantidad de alquiler de espacio que debe ser (ya sea alta o baja) pero sí regula el aumento permitido cada año. Ese aumento se aplica a la renta base en el momento en que la RSO entra en vigor. AB 2784 que GSMOL patrocinó y ayudó a aprobar en 2020 ayuda a detener la marea de aumentos en rápido aumento de los alquileres de espacios MH. Cierra una laguna

estatal que permite que los arrendamientos a largo plazo estén exentos de las ordenanzas de estabilización de alquileres. ¡Termina esta extensión! Todos los arrendamientos de cualesquiera Todos los contratos de arrendamiento de cualquier duración firmados a partir del 13 de febrero de 2020 ya no estarán exentos de la RSO local (Ordenanza de Estabilización de Alquileres), lo que significa que el aumento de alquiler de RSO local se aplicará para proteger a esos residentes independientemente de lo que puedan decir las disposiciones de arrendamiento. ¡La RSO local se adelantará efectivamente al arrendamiento! Pero, todos los arrendamientos con un plazo de 12 meses o más firmado antes del 13 de febrero de 2020 permanecerán exentos del control de alquileres hasta que expiren o hasta el 1 de enero de 2025, lo que ocurra primero.

9. En mi parque, que tiene una ordenanza de estabilización de alquileres, los propietarios de parques están aumentando los alquileres más del 10% en el punto de venta de una casa móvil. ¿Es esto legal? Debe leer su ordenanza de control de alquileres para ver qué está permitido. Si tiene una disposición de "Control de vacantes" que regula los aumentos de alquiler de reventa, el propietario del parque está restringido en la cantidad que puede aumentar el alquiler en el punto de venta.

10. ¿Puede el propietario de un parque facturar por separado los servicios públicos (basura, alcantarillado, etc.) del alquiler? Sí, pero debe ajustar el alquiler del espacio en consecuencia de conformidad con el Código Civil 798.41, y no puede cobrar más de la tarifa como si el residente fuera atendido directamente por la empresa de servicios públicos.

11. Si los propietarios del parque impugnan AB 2782 (es decir, la protección de la conversión del parque y la exención de arrendamiento a largo plazo de RSO), ¿se mantiene esta ley o se detiene hasta que se resuelva? *Para detener la ley, uno debe obtener una orden judicial que ordene el efecto de la ley en espera de juicio, y luego demostrar que la nueva ley es inaplicable. Sin una orden judicial seguirá siendo ejecutable.*

12. ¿HCD mantiene un registro de los alquileres de espacios en California para ayudar a determinar cuál es el "valor de mercado" o los alquileres promedio en mi área? No, HCD no lo hace. Puede revisar un servicio de listado múltiple de bienes raíces local que enumera los alquileres de espacio para casas móviles en venta. También hay servicios como "Mobilehome Village" que pueden proporcionarle información. O Puedes contratar a un tasador.

Bruce Stanton enfatizó que el conocimiento es poder: Si no conoces tus derechos, ¿cómo puedes defender tus derechos? El MRL contiene nuestros derechos de propietario-inquilino de casas móviles.