



Golden State Manufactured-home Owners Education Fund (GSMOEF)

JUNTA DEL PUEBLO VIRTUAL

Presentado

Por

BRUCE STANTON, GSMOL Consejero Corporativo

Viernes, 19 de febrero de 2021

Tema: Nueva legislación estatal relacionada con los parques MH y los problemas de COVID-19 que afectan a los propietarios de MH.

Bruce Stanton comenzó el Consejo agradeciendo a los 100 asistentes por su participación y declaró que el objetivo del Fondo Ed era proporcionar educación y empoderamiento a través del conocimiento de sus derechos tanto en el MRL (las leyes de propietarios e inquilinos de MH) como en el Título 25 (los códigos de construcción para la salud y seguridad de MH).

SB 91 Extendió la extinción de AB 3088, que fue la moratoria de desalojo del año pasado durante Covid-19. El alivio del alquiler se extiende hasta el 30 de junio de 2021. Si un inquilino se ve afectado por el COVID y declara una dificultad económica y paga el 25% de su alquiler, no puede ser desalojado por falta de pago del alquiler. El inquilino es responsable de notificar al propietario / propietario del parque / administración por escrito.

AB 2782 Fue un logro legislativo fundamental que protege a los propietarios de viviendas MH. Hizo dos cosas. Declaró que los arrendamientos a largo plazo (es decir, aquellos con un plazo superior a un año) ya no están exentos de las regulaciones locales de alquiler si el contrato de arrendamiento se firmó por primera vez después del 13 de febrero de 2020. Además, después del 1 de enero de 2025, TODOS los arrendamientos, sin importar cuándo se firmaron, ya no estarán exentos de las ordenanzas de estabilización de alquileres (RSO). En otras palabras, las limitaciones de alquiler contenidas en las RSO locales reemplazarán las disposiciones de alquiler en el contrato de arrendamiento. Este proyecto de ley no invalida todo el contrato de arrendamiento, solo los términos del alquiler. La segunda parte del proyecto de ley establece que, si un parque cierra, los residentes recibirán el valor en

el lugar por sus casas según lo determine un tasador con licencia. También establece que un parque MH solo puede cerrarse, o cambiar su uso, si no afecta negativamente a la vivienda asequible en su jurisdicción.

GSMOL tiene tres proyectos de ley pendientes para 2021.

La SB 91 Por la Senadora Connie Leyva promueve un paquete de ayuda de Covid-19 específico para los arrendamientos de casas móviles.

La legislación actual de alivio de COVID solo se aplica a los problemas de alquiler y no a los de 7 días que son específicos de la casa móvil en el código civil 798.56. El Código Civil 798.56 nombra los 7 motivos para la terminación del arrendamiento (**es decir, el desalojo**), uno de los cuales (798.56 (d) es el incumplimiento de las reglas y regulaciones razonables del parque. Un problema para los propietarios de viviendas de MH durante la pandemia ha sido la incapacidad de cumplir o hacer reparaciones a tiempo dentro de los 7 días posteriores a recibir un aviso de 7 días de la administración. Este proyecto de ley proporciona a los residentes hasta un año de tiempo adicional para hacer reparaciones si el residente muestra dificultades debido a la pandemia. Las excepciones son las violaciones de salud y seguridad, como un peligro de incendio. La moratoria sobre los avisos duraría hasta que se levante la orden de emergencia.

AB 861 Codificará la "opinión" de la ex Fiscal General de California, Kamala Harris, en relación con los propietarios de parques que alquilan o subarriendan casas en su parque, pero se niegan a permitir que los residentes hagan lo mismo. En otras palabras, "Que, si el dueño implementa una regla prohibiendo rentar las casas, ello estarán también sujetos a su propia regla." (Código Civil 798.23). Algunos propietarios de parques han tratado de esquivar la ley diciendo que, dado que son dueños de la casa, están "**alquilando**" la casa, no "**subarrendando**". Esta ley, si se aprueba, establece que si el propietario de un parque ha adoptado una regla que prohíbe el subarrendamiento (lo cual la mayoría de los parques hacen), entonces la administración está sujeta a la misma regla y no puede alquilar o subarrendar una casa, a menos que sea a un empleado del parque.

AB 1061 Aborda los problemas con los cargos por servicio de agua cuando un parque sub-mide su servicio de agua. Es apropiado que los residentes paguen por su consumo de agua, pero algunos parques también cobran un "cargo por servicio de agua", más allá de lo que les cobra la empresa de agua. Este proyecto de ley establece que los propietarios de parques solo pueden cobrar cargos por servicio y pasarlos para diferir los costos que

realmente están pagando. La mitad de lo que hace GSMOL en la legislatura es aprobar proyectos de ley que nos protegen: la otra mitad es derrotar proyectos de ley que son perjudiciales para nosotros. **AB 2895** el año pasado esperaba resolver un problema que enfrentaban dos parques y fue bien intencionado, pero si se aprobaba, habría sido perjudicial para la gran mayoría de los otros propietarios de viviendas de MH. Habría establecido límites de alquiler que eran prohibitivamente caros y habría desafiado las ordenanzas de control de alquileres existentes (y futuras).

Bruce abrió la reunión a preguntas.

P: MH ¿Áreas comunes durante COVID?

R: A pesar de MRL 798.24 que dice que las áreas comunes deben estar abiertas por tiempos razonables, es razonable que estén cerradas por razones de seguridad durante la pandemia. También es razonable esperar que el propietario del parque abra las instalaciones con precauciones cuando las pautas del gobierno local dicen que es seguro. Si el propietario de un parque continúa cerrando las áreas comunes, los residentes deben enviar una carta a la gerencia, refiriéndose a las directivas locales que permiten la apertura y solicitan que las instalaciones se abran con precauciones de seguridad. La reapertura no depende del capricho del gerente, sino de lo que diga el departamento de salud de su condado local que es permitido. Si es necesario, pase por encima de la cabeza del gerente o del dueño del parque. Puede averiguar quién es el propietario de su parque en el sitio web de **HCD**, hcd.ca.gov en la pestaña "Buscar un parque". Vaya a la página "entidad comercial" en el sitio web de la Secretaría de Estado de California para averiguar la dirección de la corporación propietaria o entidad legal.

P: ¿Un residente tiene que pagar por servicios de cable que no utiliza?

R: No. Puede optar por no participar con un aviso por escrito según la decisión en el caso judicial Greening vs Johnson. El MRL no autoriza al propietario de un parque a cobrar a los residentes por un servicio no esencial que el residente no usa o no desea.

P: ¿Puede el propietario de un parque exigir a un propietario que pague el alquiler solo con pago electrónico?

R: No. Tal regla es perjudicial para aquellos que no tienen una computadora. El Código Civil 1947.2 establece que permitirán el pago del alquiler mediante

al menos una forma de pago que no sea ni en efectivo ni electrónica (como un cheque).

P: Si un residente vende su MH que tiene un contrato de arrendamiento a largo plazo, ¿puede el comprador beneficiarse del control de alquileres?

R: Depende de las disposiciones del contrato de arrendamiento. ¿El contrato de arrendamiento dice que un comprador está obligado por el contrato de arrendamiento? La mayoría de los arrendamientos requieren que un comprador asuma el arrendamiento. Pero recuerde, La AB 2782 establece que después del 1 de enero de 2025, la exención de control de alquileres desaparece.

P: Si una ciudad aprueba el control de alquileres, pero se niega a defenderlo en los tribunales, ¿lo defenderá GSMOL?

R: Si una ciudad es demandada, la ciudad debe defenderse a sí misma y a su código municipal. Los residentes pueden presionar a una ciudad para que defienda sus leyes hablando en las reuniones del consejo, yendo a los medios de comunicación, etc. Si la ciudad no sigue o implementa adecuadamente las disposiciones de su Ordenanza de estabilización de alquileres (RSO) tal como están escritas, entonces los residentes tienen "capacidad" legal para perseguir ese problema en la corte.

P: Si un administrador del parque no conoce el MRL, ¿tenemos algún recurso?

R: Puede pasar por encima de la cabeza del gerente y ponerse en contacto con el propietario del parque y hacerle saber que el gerente no está haciendo su trabajo. Si hay una violación del MRL, puede presentar su queja a través del **MRLPP**. Si la gerencia se da cuenta de que conoce sus derechos y conoce la ley, generalmente son menos intimidantes y responden de manera diferente.

P: Distinción entre Ley de residencia en casas móviles (MRL) y el Título 25.

R: Si HCD (Vivienda y desarrollo comunitario) cita una violación, no es una violación de MRL, sino una violación del código de salud y seguridad del Título 25. Si hay una violación del MRL, puede presentar la queja al Programa de Protección de la Ley de Residencia de Casas Móviles por su abreviatura en inglés (MRLPP) que HCD maneja clasificando las quejas y luego remitiéndolas a la agencia correspondiente. Las violaciones más

graves se envían a entidades legales locales a bajo costo o sin costo para el residente.

P: ¿Se puede pagar un contrato de arrendamiento con tarjeta de crédito?

R: No hay ninguna ley que exija eso. Es posible que a algunos propietarios de parques no les guste debido a los cambios de servicio en las tarjetas de crédito.

P: ¿Quién paga las reparaciones de la cochera?

R: Depende de quién "instaló" los caminos de entrada: ¿usted o el parque? MRL 798.37.5 (c) (enero de 2001) establece que la administración es la única responsable de todas las entradas instaladas originalmente por la administración (que son muchas). El propietario es responsable si un propietario instaló originalmente el camino de entrada, o si el propietario causó el daño. Es posible que deba investigar dibujos originales, permisos de construcción y registros. Si no puede encontrar tales registros, es probable que haya una suposición que admite de que el parque lo instaló, especialmente si todos los caminos de entrada parecen tener la misma edad y "verse" igual.

P: Si los medidores de agua se instalaron recientemente, lo que hace que se nos facture por separado, ¿es razonable obtener un ajuste de alquiler o crédito al alquiler de mi espacio, ya que los cargos por agua ya no se incluirán en el alquiler?

R: Sí. Es un requisito legal según el Código Civil 798.41.

P: ¿Los problemas de agua estancada son un problema de parque o individual?

R: Los problemas de agua estancada suelen ser responsabilidad del parque. El propietario del parque es propietario de la tierra y es responsable de ella, por ejemplo: establecer muros de contención, desagües adecuados, etc. La administración debe evitar que el agua corriente se acumule debajo de una casa por razones de salud: prevenir los mosquitos, afectar la estabilidad del hogar, afectar los muelles, causar moho, etc. Si el residente causó el problema por desbordamiento de plomería, etc., él es responsable. Los problemas del nivel de agua generalmente son responsabilidad del

propietario del parque, quien debe conocer la condición natural de la tierra en la que se construye su parque.

P: Recibí un nuevo cargo de \$7 por los servicios de medidores. ¿Tengo que pagar?

R: El propietario de un parque solo puede cobrarle lo que paga por los servicios. Pregúntele al propietario del parque de dónde proviene la tarifa. Consulte con la compañía de servicios públicos si es legal. Nota: Los propietarios de parques pueden comprar gas al por mayor y venderlo al por menor. La diferencia se denomina descuento diferencial y el diferencial se utiliza para los costos de mantenimiento. Este diferencial es diferente de los cargos por servicio.

P: ¿Cercos o bardas?

R: Una cerca vieja no necesita ser cambiada y está en la parte "Grandfathered Rules" que son los derechos adquiridos. Las reglas no se pueden aplicar retroactivamente a menos que la ley cambie.

P: ¿Cuánto tiempo puede permanecer una queja en el archivo de un residente?

R: No hay ninguna ley con respecto a un límite de tiempo. ¿Es una práctica comercial prudente retener dicha información en el archivo para determinar si existe un patrón de conducta?

P: ¿Puede el propietario de un parque hacer que un nuevo comprador se haga cargo de un contrato de arrendamiento?

R: Sí, si el contrato de arrendamiento dice que es asignable. El comprador debe recibir una copia del contrato de arrendamiento.

P: ¿Serán retroactivas las protecciones de notificación de 7 días en SB 64?

R: Sí, deben ser retroactivos ya que se aplicarán durante el período del estado de emergencia declarado.