



El Fondo de Educación para Propietarios de Casas Prefabricadas de Golden State presenta un

Junta Virtual

Sábado, Julio 10, 2021

Con BRUCE STANTON, GSMOL Asesor corporativo

Tema: Actualización general de la ley de casas móviles de verano y preguntas y respuestas

A pesar de las restricciones de COVID sobre el número de proyectos de ley permitidos en Sacramento, GSMOL está avanzando en dos proyectos de ley importantes.

AB 861 (Bennett): El proyecto de ley de subarrendamiento establece que, si el parque tiene una regla de que los residentes no pueden alquilar o sub-rentar sus casas, entonces los propietarios del parque también tienen prohibido alquilar o sub-rentar. Nos referimos a este proyecto de ley como: "**Lo que es bueno para el dueño del parque es bueno para el dueño de casa**". ¡Tenga en cuenta que este proyecto de ley no prohíbe el subarrendamiento! Ha sido aprobado tanto por la Asamblea como por el Senado y se dirige al pleno para una votación final antes de ir al Gobernador para su firma.

AB 1061 (Lee) aborda el problema de los **cargos excesivos por submedidor del agua** en los parques. Prohíbe a la administración facturar o cobrar un cargo separado por la prestación del servicio de agua del submedidor, o replicar un cargo recurrente en todo el parque, más allá de la cantidad de agua consumida por el propietario, si el cargo no está autorizado por el proveedor de agua de servicio (o el cargo excede el total colectivo que la administración paga a la compañía de agua). Este proyecto de ley ha sido aprobado por la Asamblea y espera una votación en el Senado.

El Código Civil 798.45 de MRL **exenta a las "nuevas construcciones"** construidas después de 1990 de las ordenanzas de estabilización de alquileres. Originalmente fue diseñado para alentar a los constructores a construir nuevos parques sin preocuparse por los límites en su rentabilidad de los alquileres de espacio. Han pasado 31 años desde que se estableció la ley y **la definición de "nueva" construcción está desactualizada**. Los datos sugieren que es mejor deshacerse de la exención: se han construido pocos parques nuevos **desde 1990 (58 en total)** con solo 14 parques

nuevos en los últimos 20 años. Es importante destacar que esta ley también afecta a los nuevos espacios construidos en los parques existentes, lo que crea una situación incómoda con algunos residentes bajo control de alquiler, pero los **"más nuevos"** Las viviendas en el mismo parque están exentas. **GSMOL** patrocinó un proyecto de ley al respecto en 2020 y está interesado en abordar este problema con legislación futura.

La Comisión de Servicios Públicos de California (CPUC), estableció un programa piloto para actualizar y devolver los sistemas de electricidad y gas (en parques subterráneos) a la empresa de servicios públicos local. Recientemente hicieron permanente este exitoso programa piloto. Surgió la preocupación de que los propietarios de parques pudieran usar estas actualizaciones del sistema, que posiblemente aumentan el valor de su parque, para desalojar a los residentes o aumentar los alquileres. La CPUC acaba de emitir una propuesta de decisión que establece que el propietario del parque no debe aumentar los alquileres debido al aumento del valor del parque como resultado de tales mejoras. GSMOL abogó por esto. Esta decisión se convierte en permanente en agosto si la Comisión la aprueba.

Preguntas y Respuestas

(1) ¿Puede el propietario de un parque negarse a abrir las instalaciones del área común después de COVID? ¿Puede retrasar la apertura de las instalaciones? ¿O solo abrir parte?

R: Siga las pautas de su condado. La administración no puede mantener los servicios cerrados simplemente por razones de **"ahorro de costos"**. Cuando paga el alquiler del espacio, espera que las comodidades acordadas estén disponibles. Cualquier cierre de servicios más allá de las pautas de su Condado debe ser **"razonable"**. Debe solicitar que se abran las áreas comunes, por escrito, y citar el **Código Civil 798.24**. Si eso no sucede, puede llevar su queja a la corte de reclamos menores. Tenga en cuenta que hay una multa de \$2000 por una violación **"intencional"**. Es un incumplimiento de contrato si las reglas de su parque incluyen las áreas comunes como una amenidad. La pérdida de uso que no es razonable podría considerarse una **"reducción del servicio"** (lo que podría justificar una reducción del alquiler). También puede presentar una queja bajo el Programa de Protección de la Ley de Residencia de Casas Móviles (MRLPP) con HCD.

(2) Nuestro parque tiene más del 50% de los alquileres y el propietario del parque sigue sacando casas viejas y reemplazándolas por otras nuevas que alquila. Si el número de casas que posee / alquila excede un cierto número, ¿puede cerrar el parque? ¿Perderemos el control de los alquileres?

R: ¡Tal vez sí! Debe verificar las Ordenanzas de Estabilización de Renta y Conversión de su Ciudad /o/ Condado para ver si se activa una conversión automática

o la pérdida del control de la renta si se alquila un porcentaje de los espacios. El AB 861 (Bennett) de GSMOL aborda algunas de esas preocupaciones sobre los propietarios de parques que alquilan casas en sus parques.

(3) Mi vecino ha estado haciendo la construcción de su casa móvil más antigua desde que se mudó hace dos años. ¿El ruido constante interrumpe mi paz y el disfrute tranquilo de mi hogar? ¿Puede la administración seguir extendiendo la ventana de 60 días para completar la construcción que se establece en sus Reglas y Regulaciones?

R: No. Se trata de una cuestión de aplicación de las normas y podría considerarse un trato preferencial para un residente. Consulte con otros residentes para ver si esto es un problema para ellos y pídale que firmen una petición para presentar a la administración exigiendo la aplicación de las reglas.

(4) ¿Puede un techo extenderse hasta la línea del lote?

R: La ley estatal requiere un retroceso de 3 pies (y 6 pies entre estructuras) de la línea del lote. Pero HCD puede permitir una excepción si la estructura es a prueba de fuego, como metal, vinilo o tablero resistente, y todavía hay 6 pies entre las estructuras.

(5) ¿Cómo puedo conseguir que la administración haga que un residente mantenga su propiedad?

R: Si hay una regla, debe ser aplicada. La aplicación de preferencia es un problema enorme e inadecuado: no puede haber favoritos. Envíe una carta por escrito a la gerencia indicando que esto afecta el valor de su casa, etc., y pídale que haga cumplir las reglas. Si el problema es por la cantidad acumulada, sería una violación bajo el Título 25 (Leyes de Salud y Seguridad). Puede presentar una queja ante HCD, que tiene autoridad para obtener el permiso de operación del propietario de un parque (PTO). En consecuencia, el dueño del parque no podía cobrar el alquiler y no se le permite recuperar el alquiler hasta cuando restaura la PTO.

(6) ¿Puede mi parque cobrarme \$20 por leer mi medidor eléctrico?

R: El parque solo puede cobrar lo que permite el servicio público. Póngase en contacto con su empresa de servicio público y pregunte qué cargos están autorizados. Si no hay respuesta, póngase en contacto con la CPUC.

(7) ¿Puede el propietario del parque exigir a los residentes que obtengan un seguro cuando usan las áreas comunes?

R: Depende del propósito de la reunión (Código Civil 798.51). Si es para una HOA u otra reunión relacionada con la casa móvil, entonces no. Si es para un evento privado como un servicio conmemorativo o una boda, etc., entonces la administración puede requerir un seguro.

(8) ¿Puede la administración redondear una fracción al leer el medidor de agua?

R: El propietario del parque debe seguir las mismas prácticas que la compañía de servicios de agua. Comuníquese con su proveedor de agua y confirme cómo facturan, luego escriba una carta a la administración de su parque. En aras de la divulgación completa, su factura de agua debe incluir todos los detalles (el agua no está regulada tanto como los servicios de gas y electricidad).

(9) ¿Quién es responsable de los árboles que están enfermos o cuyas raíces son destructivas para la propiedad?

R: No importa quién haya plantado el árbol, es responsabilidad de la gerencia. Si usted y la gerencia no están de acuerdo, puede comunicarse con HCD y solicitar una inspección. Véase el Código Civil 798.37.5

(10) ¿Cuándo puede el propietario de un parque exigir que se retire una casa más antigua como condición de venta?

R: El Código Civil 798.73 contiene protección de desalojo de reventa. El propietario de un parque solo puede exigir la eliminación de una casa en el momento de la reventa si puede demostrar que la casa viola el Código, o está "sustancialmente deteriorada o en mal estado". La carga de la prueba recae en el propietario del parque. **HCD ya no hace inspecciones de reventa**, pero puede obtener un inspector de propiedad privada para evaluar la casa. No desea que un comprador lo acuse de no divulgación.

(11) ¿Puede el propietario de un parque decirle a alguien que está vendiendo su casa que debe firmar un contrato de arrendamiento de 10 años antes de venderla?

R: No. Esta es una clara violación del MRL. Debe ignorar cualquier solicitud de este tipo. Una vez que expiran los términos del contrato de alquiler inicial firmado en la mudanza, ¡**NUNCA** tendrá que firmar ningún otro contrato de alquiler! Te conviertes automáticamente en residente mes a mes. El Código Civil 798.17 (b) permite 72 horas para rescindir cualquier contrato de alquiler que exceda los 12 meses de duración, período que comienza a correr cuando recibe una copia del acuerdo firmado.

(12) A un parque se le retiró el permiso de funcionamiento y luego se le restauró. ¿Pueden cobrar el alquiler retroactivo por el período en que se retiró el permiso?

R: ¡No! Hay una opinión legal escrita de HCD sobre el punto.

(13) Nuestro Acuerdo de Park MH está sujeto a renovación. ¿Pueden las partes interesadas intervenir para evaluar la situación sobre lo que funcionó y lo que no funcionó?

R: Verifique el lenguaje de renovación del Acuerdo. Vaya a su jurisdicción local de vivienda y pregúnteles.

(14) Nuestro Parque requiere que aquellos que usan la piscina tengan una llave para ingresar a la piscina y firmar una Exención relacionada con COVID. ¿Es esto legal?

R: Es razonable que un parque se proteja de la responsabilidad debido a un evento desconocido como COVID. Pero la exención debe limitarse solo a COVID. Nota: El propietario de un parque no puede ser absuelto de su responsabilidad de mantener la piscina segura (como mantenerla limpia, reparar escalones rotos, etc.)

(15) ¿Cómo podemos detener la aplicación selectiva de las normas?

R: Es posible que tenga un argumento de "exención" para usar en contra de la administración si las reglas del parque se aplican contra un residente, pero no contra otro. La aplicación selectiva pone en peligro la capacidad de la administración para hacer cumplir sus reglas. Envíe una carta a la gerencia explicando que, si permite que algunos residentes hagan algo, entonces también debe permitirles a todos. A veces, la aplicación selectiva se ha utilizado para tomar represalias contra un residente.

(16) ¿Qué puedo hacer con las personas que no conocen sus derechos?

R: Continúe educando a las personas sobre el MRL. Posea una copia del Manual de MRL o descárguelo a su computadora. El Código Civil 798.51 permite a los residentes sondear su parque y entregar material educativo no comercial a los residentes del parque.

(17) Después de que expiró mi contrato de alquiler inicial, la gerencia me solicitó que firmara un nuevo acuerdo que indicara que el alquiler se puede aumentar con un aviso de 90 días. ¿Tengo que firmar?

R: ¡No! Usted no tiene obligación de firmar, y no puede ser desalojado por no firmar. Y, la residencia continua no implica la aceptación de los nuevos términos propuestos

sin su firma. Cuando pague su alquiler, puede declarar por escrito que no está de acuerdo con el nuevo acuerdo. Si vive en una jurisdicción de estabilización de alquileres, la Ordenanza rige los aumentos de alquiler. Si no está protegido por una Ordenanza de estabilización de alquileres, entonces un propietario puede aumentar el alquiler cada 90 días (con un aviso de 90 días).

(18) La gerencia dice que pueden entrar en mi patio trasero privado en cualquier momento. ¿Pueden hacer eso ellos? Tengo un perro y un letrero que dice, prohibido el paso.

R: El propietario del parque es dueño de la tierra, pero usted tiene derecho a disfrutar tranquilamente como inquilino. La administración puede ingresar a su espacio exterior por una razón legítima, como leer el medidor de gas, realizar una inspección de lotes o para una emergencia. La administración competente avisará con anticipación y no invadirá su privacidad. Cualquier "visita" de este tipo debe ocurrir durante horas razonables, y no puede implicar mirar en el hogar o invadir la privacidad.

(19) Mis hijos adultos calificaron para el arrendamiento y firmaron el contrato de alquiler de nuestra casa móvil. Ahora la gerencia quiere que firmemos un nuevo contrato y agreguemos ocupantes adicionales de la casa, incluyéndome a mí.

R: Uno no se considera inquilino si no calificó financieramente. En cambio, se consideran "ocupantes adicionales". (Si esos ocupantes adicionales son miembros de la familia, no hay ningún cargo por ellos que viven allí). Para convertirse en inquilino, debe solicitar el arrendamiento y calificar financieramente. Si uno de los miembros de una pareja casada califica para el arrendamiento, su cónyuge no puede seguir viviendo allí solo sin calificar.

(20) Hay 67 unidades en mi parque y ningún gerente residente. Faltan servicios. Las áreas comunes no están abiertas. Nadie responde al número de teléfono de emergencia.

R: Llame a su VP de zona. El Título 25 establece que, si hay 50 o más espacios, el parque necesita un contacto de emergencia (esa persona designada no necesita vivir en el parque). Esto podría ser una violación del Título 25. Póngase en contacto con HCD o presente una queja en línea con ellos.

(21) La administración no tiene experiencia en administración de propiedades, no está certificada ni tiene licencia y hace cumplir arbitrariamente las reglas. ¿Qué puedo hacer?

R: GSMOL es muy consciente del problema de la falta de educación adecuada de los gerentes de parques MH. La Senadora Connie Leyva celebró una audiencia sobre este tema y está interesada en patrocinar una ley para exigir la licencia o la educación de los administradores del parque.

(22) Después de recibir avisos de cortesía, ahora he recibido un "aviso de 7 días" porque mi perro no está con una correa de 6 pies. Pero el gerente pasea a su perro con una correa más larga. Creo que esto es una tontería. ¿Tengo que responder?

R: ¡SÍ! No importa cuán insignificante creas que es el problema, siempre responde a un aviso de 7 días por escrito. Debe confirmar que cumplirá si el aviso es adecuado, o de lo contrario pedir una aclaración si es confuso. Si se opone a la notificación, indique sus razones por escrito. Guarde una copia de su respuesta. Si el parque intenta hacer cumplir el aviso, usted tendrá su propio "juicio en papel" cuando vaya a la corte. Una regla debe ser "razonable" para ser ejecutable, y una cosa tan insignificante como la longitud de una correa probablemente nunca se llevaría en la corte.

(23) Soy dueño de mi casa móvil y quiero que mi hermana la herede. ¿Cómo puedo crear una transición sin problemas? ¿Debo ponerla en el contrato de arrendamiento? O ¿En el título?

R: Debe crear un plan de patrimonio privado, como un contrato o transferencia. El **Código Civil 798.78** aborda los derechos de los herederos. Su hermana tendría el derecho de vender la casa en su lugar o puede buscar convertirse en un inquilino / ocupante de la casa. No hay necesidad de agregar otros al título de la casa móvil antes de fallecer (por razones que podrían exponerlos a responsabilidad). No hay necesidad de agregarla al contrato de arrendamiento a menos que desee vivir en la casa.

¡El Golden State Manufactured – Fundación Educativa para Dueños de Casa! enfatiza que necesita conocer sus derechos si desea defender sus derechos! Sus derechos se detallan en la Ley de Residencia de Casas Móviles (MRL), que se encuentra en el Código Civil de California 798, et. seq., que contiene las leyes de inquilinos-propietarios que rigen las casas móviles. Descargue el MRL en <https://mobilehomes.senate.ca.gov/publications>. Esta versión en línea facilita la búsqueda de artículos por palabras clave. El Manual de MRL incluye preguntas frecuentes, recursos comunitarios y un índice. También puede solicitar una copia impresa del Código Civil de MRL a su administrador de parque, quien debe ponerla a su disposición al comienzo de cada nuevo año. Por el precio del envío y la manipulación, puede solicitar este Manual de MRL en la oficina de la Senadora de California Connie Leyva en San Bernardino.