

LEYES DE RESIDENCIA DE CASAS MÓVILES DE CALIFORNIA

LAS PREGUNTAS MÁS FRECUENTES



Ofrecido por cortesía de:
Senador Lou Correa, Presidente
Comisión Selecta del Senado de Casas Fabricadas
y sus Comunidades
mobilehomes.senate.ca.gov

Marzo del 2012

LEYES DE RESIDENCIA DE CASAS MÓVILES DE CALIFORNIA

LAS PREGUNTAS MÁS FRECUENTES

Ofrecido por cortesía de:
Senador Lou Correa, Presidente
Comisión Selecta del Senado de Casas Fabricadas
y sus Comunidades
mobilehomes.senate.ca.gov

Marzo del 2012

LEYES DE RESIDENCIA DE CASAS MÓVILES LAS PREGUNTAS MÁS FRECUENTES

ARRENDIMIENTOS, CUOTAS Y IMPUESTOS

AUMENTO DE ALQUILER

P. ¿La ley estatal regula los aumentos de alquiler en parques de casas móviles?

R. Excepto como se indica a continuación, la ley estatal no regula la cantidad de un aumento de alquiler en un parque de casas móviles. El MRL requiere un parque para dar a los residentes un avance de 90 días una notificación por escrito de un aumento del alquiler. (Código Civil § 798.39) Si los residentes están en un contrato de arrendamiento, el contrato de arrendamiento que gobiernan el porcentaje y la frecuencia de los aumentos de alquiler, con aumentos por lo menos cada 90 días como exige la ley. Si los residentes firman un contrato de arrendamiento de más de un año de duración, la ley estatal establece que el contrato de arrendamiento está exento de cualquier ordenanza de control de alquileres locales ya existentes o establecidos en el futuro. (Código Civil § 798.17 (a) (1)) (Aproximadamente 102 jurisdicciones locales tienen alguna forma de control de los alquileres de parques de casas móviles.) Los propietarios viviendo en el parque tienen derecho a revisar la propuesta de arrendamiento y rechazarlo dentro de 30 días y optar por un contrato de arrendamiento de 12 meses o a un contrato de alquilar de mes a mes. (Código Civil § 798.17 (b)) Si el propietario rechaza un contrato de arrendamiento, entonces el parque no puede aumentar el alquiler por más de las condiciones previstas en el arrendamiento por un año después de la fecha del rechazo. (Código Civil § § 798.17 (c), 798.18 (b)) a los propietarios que vivan en el parque tiene derecho a un acuerdo de arrendamiento por un término de 12 meses o un acuerdo de arriendo de mes a mes. (Código Civil 798.18 (a))

RESUMEN:

- Una notificación adelantada de 90 días por escrito del aumento de alquiler es necesario.
- En el arrendamiento, compruebe el idioma del contrato de arrendamiento la frecuencia (no menos de cada 90 días) y el porcentaje de aumento.
- 30 días para aceptar o rechazar arrendamiento.
- Opción de mes a mes o contrato de alquiler anual.
- Si el contrato es rechazado, no hay aumento en el alquiler permitido, por encima de los términos del arrendamiento, por un año.

CUOTAS PASADAS

P. ¿Puede el administración del parque agregar cuotas de "mantenimiento" o "a través de paso" a la renta?

R. Sí, si el residente ha firmado un contrato de arrendamiento o de alquiler que ofrece para las evaluaciones o cuotas para el mantenimiento, entre otros servicios. Si no se menciona en el contrato de arrendamiento, una nueva cuota tendría que ser de un servicio efectivamente prestado, como la recogida de basuras, y requeriría un aviso con adelanto de 60 días por escrito. (Código Civil § 798.32 (a)). Si el residente firma un nuevo contrato de arrendamiento o contrato de alquiler que incluye estas cuotas, está aceptando pagar los honorarios. La ley estatal no requiere de un aviso en el aumento de una cuota ya existente. Las jurisdicciones locales con ordenanzas de control de alquiler de parque de casas móviles pueden regular las cuotas o de paso a través de los costos que los parques cobran a sus residentes. Algunas ordenanzas, por ejemplo, distingue las mejoras de capital de mantenimiento, permitiendo paso a través de mejoras de capital determinadas (no incluido el mantenimiento) se amortizan sobre el período de tiempo.

RESUMEN:

- 60 días aviso por escrito necesario para una nueva cuota si no se menciona en el contrato de arrendamiento.
- Notificación no es necesario para el aumento en la tarifa actual.

CORTO PLAZO DE AUMENTO DE ALQUILER

P. 90 días de aviso por escrito de aumento de renta se entregó con retraso. Es legal el presente aviso?

R. No. El MRL ofrece a los residentes a recibir la notificación de 90 días por escrito un aumento de alquiler antes de la fecha del aumento. (Código Civil § 798.30) Cualquier notificación requerida por el MRL será entregada y recibida en persona o por correo de los EE.UU., con franqueo pagado. (Código Civil § 798.14) la recepción actual de la notificación a menos de 90 días antes del aumento no es un aviso de 90 días.

RESUMEN:

- 90 días antes un aviso por escrito debe ser recibido por los residentes 90 días antes del aumento.
- El aviso debe ser entregado en persona o por correo de los EE.UU.

ALQUILER ATRASADA FACTURA

P. ¿Puede el parque cobrar a sus residentes alquiler adeudado que se calculó mal por error del administrador?

R. Depende de la situación. Si el acuerdo del parque de alquiler o arrendamiento estipula el mes de renta por el término del contrato de arrendamiento, y no hay ninguna disposición en el contrato de arrendamiento para una contingencia, como un aumento por error de gestión, la renta atrasada no puede ser cargado. Sin embargo, si los residentes han firmado un contrato de alquiler, que establece que la renta atrasada se puede cobrar en el caso de un mal cálculo de gestión o error, el alquiler adicional podría ser cargado con el aviso de 90 días.

RESUMEN:

- Si no está especificado en el contrato de arrendamiento o alquiler, la colección de alquiler atrasado no está permitida.
- Si está especificado bajo los términos del contrato de arrendamiento, la colección de alquiler atrasado, con un aviso de 90 días por escrito es necesario.

“CLUBHOUSE” DEPOSITO

P. ¿Puede el dueño de parque requerir un depósito o tarifa para uso del club por la asociación de propietarios?

R. No, sin embargo existen algunas excepciones. El MRL prevé que un contrato de alquiler del parque, o reglamento no deberá negar un propietario o residente el derecho a tener reuniones para un propósito lícito en el “clubhouse” en tiempos y de manera razonable, y cuando no está en uso. (Código civil §798.51(a) (1)) Los propietarios o residentes no necesitan pagar un depósito de limpieza o seguro de responsabilidad civil para poder utilizar la “clubhouse” para reuniones sobre la asuntos de casa móviles o para juntas sociales o educacionales en cual todos los propietarios se les permitió asistir. (Código civil §798.51(b) Sin embargo, el parque puede requerir un cuaderno de seguros de responsabilidad cuando se sirven bebidas alcohólicas. (Código civil §798.51(c)) Si un propietario reserva el “clubhouse” para una función privada a la que no se invitan a todos los residentes del parque, el parque podría cobrar un honorario o depósito.

RESUMEN:

- Ninguna cuota para funciones de dueño de casa o parque.

- Tasa de seguro de responsabilidad puede ser cobrado si sirven alcohol.
- Honorario o depósito puede ser cobrado por fiestas privadas.

DEPÓSITO DE SEGURIDAD

P. ¿El parque puede cobrar primeros y últimos meses alquiler además un depósito de seguridad de 2 meses?

R. Normalmente, cuando el propietario de una casa móvil es aceptado para su residencia en un parque de casas móviles y firma un contrato de alquiler, cargando el alquiler del primer mes y un depósito de seguridad de 2 meses está permitido. (§798.39 Del código civil) Después de un año completo de residencia satisfactoria (lo que significa que se hayan pagado todas las tarifas y alquiler durante ese tiempo), el residente tiene derecho a solicitar un reembolso del depósito de seguridad de 2 meses, o puede solicitar un reembolso en el momento, él o ella desocupan la casa móvil y vende la casa. (Código civil §798.39(b))

RESUMEN:

- Depósito de seguridad de 2 meses se puede imponer.
- Reembolso de depósitos de seguridad permitido después de un año si se han pagado todas las tarifas y alquiler.

DEDUCCIÓN DE ALQUILER DEBIDO A LA FALTA DE FUNCIONAMIENTO DE UTILIDADES DEL PARQUE

P. ¿Puede el residente negar a pagar el alquiler o deducir una cierta cantidad de la renta si se corta el agua en el parque?

R. No. Negarse a pagar el alquiler o pagando un alquiler reducido podría resultar en una terminación de inquilino de arrendamiento a menos que los residentes están dispuestos a un desalojo de oportunidad y aprovechar la falta de agua como una defensa. En su lugar, los residentes deben denunciar una emergencia con el departamento de vivienda (HCD) o de un organismo de aplicación local si la agencia local tiene jurisdicción sobre la falta de agua en el parque. Un inspector puede entonces citar el parque para no suministrar agua suficiente y requerir al parque proporcionar agua embotellada y instalaciones alternativas de baño hasta que se solucione el problema del agua. El LMR requiere el Parque a mantener las instalaciones comunes (que incluyen las utilidades) en buen estado y condición. (Código civil §798.15(d))

RESUMEN:

- Residentes no pueden negar o deducir la renta si se cortan las utilidades.
- Si la falta de agua, informe la agencia con jurisdicción.

RETENCIÓN DEL ALQUILER CUANDO EL PARQUE PIERDE EL PERMISO DE FUNCIONAMIENTO

P. ¿El parque puede desalojar al residente por no pagar el alquiler, aunque el permiso de funcionamiento del parque no ha sido válido por un año?

R. Depende. Si oficialmente el permiso para operar (PTO) es suspendido por el Departamento de Viviendas estatal (HCD) durante más de 30 días consecutivos, el parque legalmente no puede cobrar alquiler a los residentes hasta que se restablece el permiso. Sin embargo, hasta que el PTO es oficialmente suspendido por HCD, a pesar del hecho de que la tasa de PTO no se ha pagado al estado en un año, residentes que retengan el alquiler del parque pueden estar sujetos a un aviso de terminación del contrato de arrendamiento por la gestión.

RESUMEN:

- Si el PTO del parque se suspende oficialmente por HCD, parque no puede recoger alquiler legalmente.

HONORARIO RETRASADOS

P. ¿Puede el parque cobrar al residente un honorario por pagar el alquiler y utilidad retrasado por un día?

R. Tarifas de alquileres retrasados en pago, honorario de utilidad o otros honorarios de paso no son regulados por el MRL, sin embargo, los casos de corte en California con respecto a las tarifas finales generalmente han mantenido arrendamientos residenciales con sanciones finales preestablecidas si llevan una relación razonable con los daños reales que podrían ser anticipados o sostenidos por el propietario de morosidad, tales como los gastos administrativos relativos a la contabilidad y recoger el retraso en los pagos. Por ejemplo, un cargo del 3% del pago tarde de alquiler (\$15 en una factura de alquiler de \$500) probablemente va a ser interpretado como razonable. Si es razonable \$50 depende de la cantidad pendiente de las utilidades adeudadas y alquiler final.

RESUMEN:

- Si el arrendamiento o contrato estipula honorarios retrasados entonces el

residente tiene que pagar.

IMPUESTOS DE PROPIEDAD DE CASAS MOVILES

P. ¿Por qué los residentes tienen que pagar impuestos sobre sus casas móviles, además de pagar el dueño del parque un cargo por impuestos a la propiedad?

R. Propietarios de casas móviles, que son residentes del parque, pagan impuestos a la propiedad del parque, ya sea a través de su alquiler o, a veces a través de diferentes tasas de impuestos a la propiedad, o aumentos de impuestos de propiedad, sobre la propiedad del parque. Sin embargo, los propietarios de casas móviles también pueden ser responsables de un impuesto a la propiedad individual para el condado en su casa y estructuras accesorias. Antes del 1 de julio de 1980 la mayoría de las casas móviles fueron grabadas como los vehículos por el estado con un pago de licencia vehicular (VLF) en lugar de impuestos locales a la propiedad. Sin embargo, la ley fue cambiada en 1979 para someter a las casas móviles y casas prefabricadas nuevas vendidas a partir del 1 de julio 1980 a los impuestos locales a la propiedad en lugar del VLF. Antes de julio de 1980, los hogares permanecen en el VLF a menos que el dueño de la casa voluntariamente, cambia al sistema de impuestos a la propiedad local. La legislación tributaria no permite el asesor del condado a poner una base imponible de los impuestos sobre las casas móviles en los parques en el valor de la tierra del parque o el espacio. Por lo tanto, el impuesto al propietario de casas móviles de la propiedad es independiente del impuesto a la propiedad sobre la tierra del dueño del parque.

RESUMEN:

- Residente paga el impuesto sobre la propiedad del parque a través de honorarios pasados. Residente también podría tener que pagar la evaluación del condado impuestos sobre su hogar y estructuras accesorias.
- Antes del 1 de julio de 1980, las casas móviles pagan licencia vehicular.
- Después del 1 de julio de 1980, las casas móviles nuevas pagan impuestos a la propiedad, separado de los impuestos sobre la propiedad de evaluación del parque.

IMPUESTOS DEMASIADO ALTOS DE PROPIEDAD

P. ¿Cómo puede un residente reducir sus impuestos?

R. Los impuestos locales de propiedad se basan en el 1% del valor de

tasación (AV) de la propiedad o en el hogar, además de cualquier deuda local adherido, tales como los bonos escolares. Bajo la Constitución de California (Artículo VIII A), el asesor del condado puede aumentar la AV un 2% al año, sin embargo, cuando se vende la casa y la propiedad se transfiere, el asesor puede reevaluar la propiedad (por lo general al precio de venta o valor superior). Por lo tanto, los hogares que han sido revendidas en un "buen" mercado de bienes raíces han sido reevaluados a los valores más altos, a veces significativamente mayor que aquellas que hayan permanecido bajo la mismo dueño desde hace años con la aplicación de la fórmula del 2% anual. Con el reciente descenso brusco en la mercado de bienes raíces, muchos hogares han disminuido en valor mientras los hogares no se venden. Propietarios de casas móviles, al igual que los propietarios de viviendas convencionales, que sienten que sus impuestos son demasiado altos en el mercado actual, puede presentar una apelación ante la junta de apelaciones del condado de evaluación para ver si pueden obtener su AV, y por lo tanto reducir sus impuestos. La carga, sin embargo, es del dueño de una casa para producir pruebas de que su hogar vale menos que la valoración del evaluador. Esto se puede hacer consiguiendo una evaluación privada y con la producción de documentos que muestran los precios reducidos o la venta de casas móviles similares en el parque o en los parques similares en la comunidad. La información sobre cómo aplicar y los plazos para la aplicación se puede obtener de la oficina local del asesor del condado de impuestos.

RESUMEN:

- Presentar recurso de apelación ante asesor de impuestos del condado y estar preparado para probar que el valor de la casa es menos que el valor de tasación.

SECTION 8 RENT VOUCHERS

P. ¿Debe el dueño del parque aceptar Sección 8?

R. La Sección 8 es un programa federal (Vivienda y Desarrollo Urbano), y la ley federal no requiere que los propietarios acepten Sección 8 del alquiler. Los propietarios que acepten acuerdos o contratos de la Sección 8 con el condado que administra el programa, debe cumplir con la Sección 8 para el período del término del acuerdo, que es normalmente un número determinado de años. Debido a las restricciones de la Sección 8, algunos propietarios han optado no participar en la Sección 8 en el final de sus acuerdos. La agencia local de Vivienda del Condado tiene información sobre la disponibilidad Sección 8 de alquiler.

RESUMEN:

- El dueño del parque no tiene por qué aceptar vales de alquiler de Sección 8

Utilidades

COSTOS DE UTILIDAD DEL PARQUE

P. ¿Dónde pueden obtener ayuda los residentes si sospechan que se cobró demasiado en las facturas de servicios públicos?

R. La mayoría de los parques son "master meter" los operadores que poseen, operan y mantienen el sistema de distribución de electricidad, gas y agua dentro del parque y facturan la cuenta en sus residentes en el alquiler mensual. Según el Código de Estado de Servicios Públicos, clientes del "master meter" (parques) cobrará no más que la entidad de servicios públicos locales que cobraría un residente, incluyendo los posibles descuentos que pasa a través de bajos ingresos o descuentos, tales como "CARE". Los residentes pueden llamar al Condado y al Weights and Measures (W & M) para que comprueben la exactitud de sus medidores y asegurar que han sido correctamente calibrado. Algunas oficinas de W & M está dispuesto a examinar las quejas de facturación, como la falta de facturación adecuados o tasas, pero la mayoría sólo comprueban la exactitud de los medidores. La California Public Utilities Commission (CPUC) está obligada a tomar las denuncias informales de los residentes en los parques de un "master meter". La CPUC refiere con frecuencia estas quejas a la entidad de servicios públicos a trabajar con la administración del parque. Si un agente de facturación no relacionado prepara las facturas de servicios públicos para el parque, la administración deberá revelar la información de contacto del agente de facturación sobre la facturación de los residentes. (Código Civil §798.40(b)).

RESUMEN:

- El residente debe de demostrar sobrecargos.
- CPUC obligados a tomar las quejas informales.
- Información de contacto para el agente de facturación externo deben ser revelados en facturas de servicios públicos a los residentes.

CARGOS DETALLADOS

P. Puede comenzar el parque a facturar para los servicios públicos que anteriormente se incluían en el alquiler?

R. Si el acuerdo de los residentes de alquiler ofrece que la cloaca, agua y basura están incluidos en el alquiler, la administración del parque puede optar por detallar sus deducciones o cobrar por separado estas utilidades. (Código Civil § 798.41) En este caso, el promedio mensual de los cargos por servicios públicos se deducirá de la renta. Si el contrato de alquiler no indica expresamente que los cargos públicos están incluidos en el alquiler, el propietario del parque puede cobrar por ellos después de cumplir con el requisito de aviso de 60 días por escrito. (Civil Code §798.32)

RESUMEN

- Si contrato de arrendamiento estipula cargos separados, entonces residente debe pagar respectivamente.
- Si no se estipula en el contrato de arrendamiento o contrato de alquiler, parque debe dar con 60 días de anticipación un aviso por escrito de la facturación detallada.

CUOTAS DE CABLE DE TELEVISION O SISTEMA DE ANTENA COMUNES

P. ¿Los residentes tienen que pagar la cuota de servicio de televisión por cable, incluso si no se usa?

R. El parque puede cobrar una cuota por servicios efectivamente prestados con un anuncio de 60 días si no está ya previsto en el contrato de alquiler. (Código Civil § § 798.31, 798.32) Si el residente ha firmado un contrato de arrendamiento a largo plazo aceptando pagar la cuota, pueden ser obligados a continuar pagando hasta el final del término del contrato de arrendamiento. Un caso de apelación de California de 1997, Greening c. Johnson, sostuvo que la televisión por cable no es una herramienta esencial y un parque no puede cobrar un residente de una cuota por este servicio si no es utilizada por el residente. Por otra parte, la Ley de Telecomunicaciones de 1996 establece que las normas de la comunidad y los reglamentos y ordenanzas locales no pueden prohibir la instalación de una antena parabólica en la casa de uno o de los bienes si no es más de 39 pulgadas de diámetro y no constituye un problema de salud y seguridad. Las reglas del parque pueden regular la colocación o el diseño de la antena en la casa, si es razonable (por ejemplo, normas que no impiden que la recepción sea aceptable), pero no puede prohibir las antenas parabólicas por completo.

RESUMEN:

- Si se estipula en el contrato firmado o contrato de alquiler, residente debe pagar.
- Si no se estipula en el contrato de arrendamiento o contrato de alquiler,

a continuación, parque debe proveer de 60 días aviso previo por escrito de la tasa por servicio efectivamente prestados.

- TV por cable no es un servicio esencial, por lo tanto el parque no puede cargar no usuarios.
- Las antenas parabólicas son permisibles, pero con posibles reglas estrictas.

CARGOS DE AGUA

P. Algunos de los residentes han bajado su uso del agua, pero su factura del agua ha incrementado. ¿Cómo saber si se cobró de más?

R. Póngase en contacto con la administración del parque. Si el parque no puede ayudar, llame al Sellador del Condado (Weights and Measures) y pídale que comprueben la exactitud del medidor. Compruebe si hay fugas en las tuberías en su casa o en los accesorios. Si ninguno de estos pasos resuelve el problema, el residente puede presentar una queja ante la California Public Utilities Commission (CPUC) acerca de los problemas de tarifas y recargos, pero sólo si el parque recibe el agua de una empresa de agua o al proveedor acreditado por la CPUC. Si el agua está regulada por la CPUC, residente sólo puede cobrar una tarifa de agua que el servicio público regulado sería capaz de cobrar a los residentes si estaban servidos directamente por la utilidad. Esto incluiría una tasa de uso y un cargo de servicio al cliente (para la analiza del medidor y el servicio). Sin embargo, la mayoría de los parques no son atendidos por los servicios de agua regulados, pero por los municipios, distritos de agua, distritos de servicios públicos, o incluso del sistema del parque de agua de pozo propio, y no están regulados por la CPUC. Una excepción es que la CPUC puede tomar las quejas de los residentes de los parques sobre el servicio o tarifas que se cobran por los parques con sus propios sistemas de agua o pozos subterráneos. Si el parque está sujeto a control local de Parques de Casas Móviles, las autoridades de control de alquiler puede ser capaz de proporcionar algo de alivio en función de cómo la ordenanza de alquiler que está escrito o se administran. De lo contrario, el residente tendrá que presentar una queja ante la junta de gobierno apropiado de la Municipalidad Distrital, o la utilidad que de hecho el provee el agua puesta a disposición del parque.

RESUMEN:

- En el parque con agua medido servido por los distritos de agua regulados: verificar los cálculos de facturas, consulte el administrador, llama al condado, o presenta una queja con la CPUC.
- Si el parque está sin medidores de agua y no es servida por distrito de agua regulada: llama a la junta de agua local.

ALQUILER Y ARRENDAMIENTO

ARRENDAMIENTOS A LARGO PLAZO EXENTOS DE CONTROL DE RENTA

P. ¿Puede el administrador del parque obligan a firmar un contrato de arrendamiento a largo plazo a los residentes, provocando la pérdida de las protecciones de control de alquileres?

R. Si el residente es actualmente propietario de una casa que residen en el parque, se puede rechazar un contrato de arrendamiento a largo plazo y optar por un contrato de arrendamiento a corto plazo. En el caso de un posible comprador de una casa en el parque, que todavía no es residente, su derecho a no firmar un contrato de arrendamiento largo es menos claro. Un contrato de alquiler o arrendamiento con un plazo de más de 12 meses se exime de cualquier ordenanza de control de renta. (Código Civil § 798.17) El residente puede rechazar un contrato de arrendamiento a largo plazo después de revisarlo y optar por un contrato de alquiler anual o de mes a mes. (Código Civil § 798.18) Si el residente opta por tener un contrato de alquiler por 12 meses o menos, los gastos de alquiler y las condiciones serán las mismas que las ofrecidas en el contrato de arrendamiento a largo plazo durante los primeros 12 meses (Código Civil § 798.18) . No todos los contratos de arrendamiento a largo plazo son malos para los propietarios de viviendas, y algunos pueden proporcionar estabilidad en alquiler y en cambio no son ofrecidos con contratos de mes a mes o por año de arrendamiento, sobre todo en las localidades donde el control de alquileres no sería probable que sea adoptado.

RESUMEN:

- Los propietarios actuales residen en el parque tienen la opción de firmar a largo plazo, o menos, contrato de arrendamiento con los cargos y las condiciones al igual que en el arrendamiento a largo plazo.
- Los compradores, o potenciales residentes, pueden no tener la opción de rechazar del arrendamiento de largo plazo.
- Los residentes tienen 30 días para revisar y aceptar o rechazar el arrendamiento de largo plazo.

ARRENDAMIENTOS EN IDIOMA DISTINTO DEL INGLÉS

P. ¿Es el parque requerido para proporcionar los contratos de arrendamiento en el idioma del residente si el residente no habla inglés?

R. No en la mayoría de los casos. Código Civil de la Sección. 1632 establece

que una persona que trabaje en un comercio o negocio, que negocia un contrato o arrendamiento - que incluye un contrato de alquiler que cubre una vivienda, apartamento o casa móvil - en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano, proporcionará al otro partido, si él o ella lo solicita, una copia escrita del contrato o convenio en ese idioma antes de la ejecución del documento. Sin embargo, esta disposición no se aplicará a los contratos o acuerdos negociados con el uso de un intérprete, o los contratos de alquiler al mes a mes. Además, la mayoría de los parques de casas móviles no "negociar" sus contratos de arrendamiento con los propietarios o potenciales dueños de casa, sino más bien ofrecer el contrato de arrendamiento de un "lo tomas o lo dejas".

RESUMEN:

- La mayoría de los contratos de arrendamiento de casas móviles que no se negocian y por lo tanto no tienen que ser ofrecidos en otros idiomas aparte del inglés.

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

DESALOJO POR PAGO TARDÍO DE ALQUILER

P. ¿Puede el parque desalojar a un residente por el pago de la renta tardío pese a que su historial de alquiler muestra que, eventualmente, pagó el alquiler completo?

R. Sí. El MRL (Código Civil 798.56 (e)) brinda a los propietarios cinco días a partir de la fecha de vencimiento para pagar el alquiler mensual y un aviso de 3 días a partir de entonces para pagar el alquiler (en 3 días) o estar sujeto a la terminación del arrendamiento en 60 días. Si un propietario paga la renta dentro del período de gracia de 3 días, la terminación de 60 días de la tenencia es anulada. Sin embargo, el propietario sólo puede pagar el alquiler tarde tres veces en un período de 12 meses. Si un propietario se atrasa por cuarta vez dentro de un plazo de 12 meses, el parque puede negarse a aceptar el pago tardío y proceder con el desalojo después de 60 días. Código Civil de la Sección. 798.56 (e) (1) tiene un aviso de advertencia en negrita específica acerca de esta disposición de "tres avisos", que deben ser incluidos en cada aviso de 3 días dado por la gestión para el propietario.

RESUMEN:

- Residente tiene cinco días a partir de la fecha de vencimiento para pagar el alquiler.
- Si el alquiler es tarde, el parque puede dar residente un aviso de 3 días para pagar o arriesgarse a desalojo en 60 días .

- Residente puede llegar tarde sólo tres veces en un período de 12 meses.

DESALOJO POR VIOLACIONES DE REGLAS

P. ¿El parque puede emitir una orden de desalojo a un residente y luego negarse a hablar de ello y devolver su cheque de la renta?

R. En un parque de casas móviles, alquiler de un residente sólo puede ser rescindido por una causa justa, lo que significa que sólo puede ser desalojado por las siete razones especificadas en el código de estado, incluyendo la violación de una regla o regulación del parque. (Código Civil § 798.55, 798.56) La administración del parque debe dar al residente un aviso de 60 días (Código Civil § 798.55 (b) (1)), pero si el residente se niega a moverse después de que el plazo de 60 días, el parque puede llevar al residente a los tribunales en lo que se conoce como una acción de detención ilegal. Allí, el residente tendrá la oportunidad de decirle al juez su versión de los hechos. Si el residente es desalojado, y dependiendo de la decisión del tribunal, el residente puede ser obligado a pagar los honorarios de la dirección del abogado (Código Civil § 798.55 (d)), además de tener que salir del parque. Administración está obligada a especificar el romper la regla y explicar los detalles y dar a los residentes siete días para corregir la violación de las reglas. (Código Civil § 798.56 (d)) Si el residente viola la regla más de dos veces en un período de 12 meses, en la tercera violación, la administración puede proceder a la terminación independiente de que el residente haya corregido la violación ("3 strikes"). (Código Civil § 798.56 (e) (5)).

RESUMEN:

- Gerente del parque debe especificar la regla que se ha roto y explicar los detalles.
- Parque debe dar residentes siete días para corregir la violación de las reglas.
- Si el residente viola la regla más de dos veces en 12 meses, el parque puede proceder a la terminación independiente de que el residente haya corregido la violación.

FIN DE PLAZO CONTRATO DE ALQUILER

P. ¿Puede el parque al final de alquiler de residente, negarse a firmar un nuevo contrato de alquiler?

R. No lo pueden hacer si el residente es propietario de casa. Bajo el MRL, los

propietarios normalmente alquilan con contrato de un mes a mes o de 12 meses de alquiler o arrendamiento a largo plazo de más de un año. Cuando el plazo del contrato de arrendamiento se termina, la administración no puede optar por terminar el arrendamiento, sino que debe ofrecer un contrato de 12 meses o mes a mes si así lo solicita el propietario. Los residentes que son propietarias de sus casas móviles en el parque no pueden ser desalojados debido a que su contrato ha expirado - sólo si no han pagado el alquiler, o de haber violado las reglas del parque o los reglamentos. (Código Civil § 798.56) Sin embargo, si el residente es un inquilino - no el dueño de la casa - que renta la casa móvil de propiedad del parque, como por ejemplo un contrato de arrendamiento, se regirá por ley convencional de arrendador y arrendatario. En ese caso, el parque puede terminar el arrendamiento sin una razón con un aviso de 30 días.

RESUMEN:

- Parque no puede terminar el arrendamiento del residente cuando el contrato de arrendamiento o de alquiler expira - sólo cuando la renta no ha sido pagada o las reglas ha sido violadas.

DERECHOS DE LOS INQUILINOS EN EL PARQUE-DUENO DEL CASAS MÓVILES

P. ¿Para los residentes que no son propietarios de la casa móvil en cual están viviendo, qué derechos tienen en el caso de un desalojo?

R. Las protecciones de desalojo en el MRL y los procedimientos sólo se aplican a los propietarios que son dueños de sus propias casas y alquilan sus espacios, no a los inquilinos que rentan casas móviles de propiedad del parque, la administración del parque, o de otras personas. Algunas secciones de los MRL se aplican específicamente a los propietarios y los "residentes" (Código Civil § 798.11). Sin embargo, el MRL de disposiciones de desalojo de una "causa justa" (Código Civil § 798.56) no se aplican a los residentes de casas móviles de alquiler, que son propiedad de otros. Estarían sujetos a los requisitos de ley convencionales de arrendador y arrendatario (Código Civil § 1940 y ss.). En tal caso, para estos inquilinos, donde hay un aviso de desalojo sin motivo, los inquilinos que viven en la casa de alquiler por menos de un año en general, tendrán derecho a un aviso de 30 días de terminación; los que viven allí por un año o más, tienen derecho a un aviso de 60 días, si el desalojo es sin causa. (Excepciones a la exigencia de 60 días están en el Código Civil § 1946.1.)

RESUMEN:

- Los inquilinos que viven en la casa móvil que son propietarios están cubiertos por las disposiciones de la MRL.

- Los inquilinos que viven en casas móviles de alquiler están sujetas a protecciones y las leyes de desalojo y procedimientos de propietario-inquilino, y no del MRL.
- Los inquilinos de viviendas de alquiler por menos de un año, en general, tienen derecho a un aviso de 30 días de terminación si no hay causa para la terminación.
- Los inquilinos de viviendas de alquiler de un año o más, en general, tienen derecho a un aviso de 60 días de terminación si no hay causa para la terminación.

CIERRE DEL PARQUE

P. ¿Los residentes tienen algún derecho a indemnización por haber sido desplazado cuando el parque se cierra?

R. Las asociaciones de residentes de casas móviles tiene derechos bajo los requisitos de notificación en el MRL (Código Civil § 798.80), y la asistencia posible de reubicación en el marco del Código de Gobierno del Estado. Cuando no se requieren permisos de la ciudad para cerrar o convertir el parque a otro uso, el parque debe dar a los residentes por lo menos un aviso de un año por escrito de la terminación del arrendamiento. (Código Civil § 798.56 (g)) Cuando se requieren los permisos locales, que suele ser el caso, el parque debe dar a los residentes un aviso de 15 días por escrito de que la administración del parque se presentará ante la junta local o de la comisión de planificación para solicitar permisos para un cambio de uso. Al mismo tiempo, el parque debe hacer públicos los requisitos de informe de impacto (Código Civil § 798.56 (h)), y sólo después de la aprobación de todos los permisos por parte de la ciudad el parque puede entonces dar a los residentes una notificación de 6 - meses de la rescisión. (Gobierno § 65863.7) Una vez aprobado 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 de la conversión tendrá en la dislocación de los residentes y su habilidad para encontrar una vivienda alternativa. (Gobierno § 65863.7) La ciudad entonces debe tener una audiencia sobre el informe de impacto y pueden requerir el parque para pagar los costos razonables de reubicación de los residentes desplazados, como condición para la obtención de diversos permisos para convertir el parque y desarrollar la tierra para otro uso . Por lo general, esto lleva varias audiencias y un número de meses. Asistencia para la reubicación real que ofrece a los residentes se determina por la ciudad, por lo general la comisión de planificación o de una comisión delegada o la agencia de la comisión. A menudo, los gobiernos locales tienen una ordenanza de conversión del parque de casa móvil que se asemeja a los requisitos de la ley estatal y completa los detalles de la asistencia

para la reubicación de que pueda ser requerida por la ciudad, si se trata de la reubicación real de la casa móvil o un compra de la casa, y cómo la casa móvil debe ser valorada para estos fines. Si el parque se dividirá en parcelas individuales (donde una de sus subdivisiones convencionales sustituirá al parque) y en un mapa provisional o definitivo, la ciudad podrá imponer requisitos de reubicación aún más estrictas. (Gobierno § 66427.4.) Las autoridades locales son los árbitros finales de cualquier asistencia para la reubicación en que los propietarios de casas móviles desplazados puede tener derecho.

RESUMEN:

- Si permisos locales no son necesarios para el cierre del parque o la conversión, parque debe dar a los residentes por lo menos un año antes una notificación por escrito.
- Si los permisos locales son necesarios para el cierre del parque o la conversión, el parque debe continuar con las directrices de reubicación establecidos por la ley estatal y local.
- Las autoridades locales son los árbitros finales de la asistencia de reubicación.

REGLAS Y REGULACIONES DEL PARQUE

P. ¿Las reglas del parque de casas móviles prevalecer sobre la ley estatal?

R. No. El acuerdo del parque alquiler y las reglas y regulaciones del parque deben ser consistentes con las leyes relacionadas con el MRL y de otro leyes que se aplican en los parques. Por ejemplo, un contrato del parque de alquiler o una regla que proporciona el parque puede aumentar la renta con un aviso de 30 días a un propietario que es dueño de la casa movable en el parque estaría en conflicto con el Código Civil de la Sección. 798.30, que establece que un aumento de renta requiere un aviso de 90 días. En este ejemplo, el MRL prevalece sobre la regla del parque conflictivo.

RESUMEN:

- Los leyes estatales prevalecen sobre las leyes del parque.

PROTECCIONES MRL

P. ¿Las protecciones del MRL se aplican a todos los residentes de parques casas móviles, o sólo se aplican a los propietarios de viviendas?

R. Aunque puede haber algún desacuerdo, y el MRL no es expresamente claro, las disposiciones del MRL en general han sido promulgadas por el Poder Legislativo a fin de proteger a los propietarios (Código Civil § 798.9) en lugar de "residentes"(Código Civil § 798.11). Muchas de las disposiciones más importantes del MRL se aplica expresamente a los propietarios de viviendas únicas, tales como los términos y la recepción de los contratos por escrito (Código Civil § § 798.15 y 798.18-798.19.5), los procedimientos de enmienda de las normas y reglamentos (Código Civil § 798.25) , los derechos y cargas (Código Civil § § 798.30-798.39.5), los desalojos (Código Civil § § 798.55 a 798.56), y los requisitos de alquiler y procedimientos. Por otro lado, las cuestiones relativas a una "comunidad" de personas que a menudo incluyen "residentes", como la entrada en la gestión de las casas móviles o los espacios del parque (Código Civil § 798.26), la eliminación de vehículos (Código Civil § 798.26.5), las comunicaciones y el derecho para ensamblar (Código Civil § § 798.50-798.52), y la reducción de las molestias del parque, y acciones de cesación para que violen las reglas del parque (Código Civil § § 798.87-798.88).

RESUMEN:

- Se ha interpretado que las disposiciones clave del MRL se aplican sólo a los propietarios de viviendas.

CAMBIO DE REGLAS

P. ¿Se le permite a la nueva administración del parque cambiar las normas sobre residentes de largo plazo o son "derechos adquiridos" bajo las viejas reglas?

R. Residentes existentes no están exentos de cambios en las reglas del parque. De acuerdo con el MRL (Código Civil § 798.25), el parque puede cambiar una regla y la regulación que se aplica a los residentes actuales, después de dar a los residentes de preaviso de seis meses del cambio, o un aviso de 60 días si se trata de cambios en las reglas con relación con las instalaciones recreativas del parque, como la piscina o instalaciones recreativas dentro de la casa club. La administración también debe reunirse y consultar con los residentes del parque, a los residentes de la solicitud, en un aviso de 6 meses con respecto a un cambio en las reglas del parque, pero no está obligado a aceptar las sugerencias de los residentes o solicitudes acerca de las reglas. (Código Civil § 798.25 (b))

RESUMEN:

- Los residentes actuales no están exentos de cambios en las reglas del parque.
- 6 meses de anticipación por un aviso por escrito que exige el cambio de reglas.
- Sólo 60 días de aviso previo por escrito si el cambio afecta a la regla común de instalaciones recreativas.

APLICACIÓN SELECTIVA DE LAS REGLAS DEL PARQUE

P. ¿Puede el administrador esforzar reglas en algunos de los residentes y no en otros?

R. No. En el MRL se establece que las reglas y regulaciones del parque tienen que ser "razonables". (Código Civil § 798.56 (d)) "razonable" a menudo puede ser objeto de interpretación de los tribunales, pero por lo general las normas tienen que tener una base racional en hecho, dadas las circunstancias, así como aplicar de manera uniforme para todos los que residen en el parque. Los propietarios del parque y sus empleados están obligados a cumplir con las reglas del parque a la misma medida que los residentes, a excepción de las reglas relativas a los límites de edad o los actos del propietario del parque o empleado del parque comprometido a cumplir con el mantenimiento del parque, las responsabilidades de gestión u operativo (hacer ruido golpeando clavos, el uso de camiones para fines de mantenimiento, etc.). (Código Civil de la Sección. 798.23)

RESUMEN:

- Las reglas del parque se aplicarán uniformemente a todas las personas que residen en el parque.

PARQUE MAYOR CAMBIO A PARQUE DE TODOS EDADES

P. ¿Los residentes tienen algo que decir en la eliminación de la forma de vida prometidas por retiro cuando llegaron, y no debe el parque tener instalaciones para los niños si se convierten a un parque para todas las edades?

R. Residentes mayores que tienen contratos de arrendamiento que establezcan que el parque es de "retiro" o parque de "tercera edad" y de proporcionar servicios específicos pueden tener un caso en contra de la disminución de los servicios acordados en el contrato de arrendamiento o

contrato de alquiler. La ley federal de Vivienda Justa Ley de Enmiendas de 1988 prohíbe la discriminación contra familias con niños en viviendas múltiples, pero sí permite este tipo de viviendas, incluyendo parques de casas móviles, limitar la residencia para personas mayores en una de dos categorías: 1) 55 años o más, o 2) 62 años o más, si el parque cumple con ciertas condiciones mínimas. La condición importante es que un mínimo de 80% de las unidades están obligados a tener al menos un residente de 55 años o más. La ley federal no se refiere específicamente a los procedimientos para cambiar de una categoría de retiro a una categoría para todas las edades, que en parques de casas móviles de alquiler bajo la ley estatal es decisión única de la administración del parque con una antelación mínima. Sin embargo, los parques pueden perder su estado "tercera edad" si, en una denuncia, éstas no cumplen con los requisitos legales, tales como el requisito de 80%. La ley no obliga a los parques u otros múltiples complejos de viviendas residenciales que se conviertan en todas las edades para instalar juegos u otras instalaciones para los niños. Los defensores de la vivienda familiar han argumentado que este requisito haría subir el costo de la vivienda y desalentar a los propietarios de la apertura de las viviendas, restringido a las familias. Algunos gobiernos locales han impuesto condiciones a la zonificación del parque de casas móviles o permisos de uso de parques que requieren, los que fueron desarrollados como "parques de retiro", que se mantienen como "retiro" a menos que sea aprobado por la ciudad o condado. No está claro hasta qué punto estas zonificaciones locales o los requisitos de uso de permisos pueden entrar en conflicto con la ley federal de Vivienda Justa de Enmiendas.

RESUMEN:

- Los acuerdos de arrendamiento que estipulan estado de "tercera edad" y proporcionan servicios específicos para la tercera edad, puede ser violadas si dicho estatus de parque es cambiado.
- Estado de parque de tercera edad requiere 80% de las unidades del parque tener al menos un residente de 55 años o más.
- Ley no exige que los parques que se convierten en "todas las edades" a instalar las instalaciones recreativas para los niños.
- Ninguna ley federal se refiere específicamente a las directrices para el cambio de "tercera edad" a "para todas las edades".

PARQUE DE TODAS LAS EDADES PASA A SER UNA PARQUE DE TERCERA EDAD

P. ¿Es legal que nuestro parque para todas las edades se convierta en un parque de tercera edad solamente?

R. Este es un tema que ha cambiado a lo largo de los años. De conformidad con la aprobación de enmiendas en 1988 de la Ley Federal de Vivienda Justa, y la adopción de los reglamentos federales de HUD para llevar a cabo la ley, se creía en un principio que varias comunidades residenciales no podía dar marcha atrás una vez que se había decidido a abrirse a un estado "todo-edad ". Sin embargo, bajo la Ley de Vivienda para Personas Mayores de 1995 (HOPA), que modificó la ley de 1988, la reglamentación establece un período de transición hasta el 3 de mayo del 2000 para proporcionar un mecanismo para las comunidades a convertirse en vivienda para personas mayores si se hubieran abandonado o no alcanzar la condición de tal ante HOPA. Luego, el 6 de marzo de 2006, HUD aprobó una nota para aclarar cómo las comunidades que no se convirtieron a la vivienda para las personas de edad antes del plazo de transición de 2000 podrían hacerlo. Si los espacios vacantes se llenan de personas mayores con la calificación (55 años o más), y el parque no desalenta o discrimina a las personas más jóvenes de la compra de casas disponibles cuando estos se produzcan vacantes, el parque se puede "construir de nuevo" a un estado de tercera edad. Sin embargo, esto es difícil de conseguir y pocos parques, una vez que se convierten en parques de familia han sido capaces de volver a un estado de 55-o-mayores.

RESUMEN:

- Volviendo a parque de tercera edad está permitido, pero difícilmente alcanzable.

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS CON DISCAPACIDAD

P. ¿Qué derechos tienen los residentes con discapacidades?

R. Los residentes con discapacidades tienen derecho a estar libre de acoso y la discriminación en todos los aspectos de la vivienda. También tienen derecho a alojamiento razonable en las reglas, políticas, prácticas o servicios relacionados con la vivienda. Normalmente, esto toma la forma de un cambio en una regla existente, la política, práctica o servicio, tales como permitir que un animal de asistencia a pesar de que el alquiler actual tiene un acuerdo de "no mascotas". Los residentes con movilidad reducida permiten, por su propia cuenta y con los permisos pertinentes, para modificar sus viviendas, por ejemplo, mediante la construcción de una rampa, para garantizar el pleno disfrute del local. Las modificaciones requieren la obtención de los permisos apropiados de antemano. Para obtener información adicional, póngase en contacto con el Departamento de Empleo y Vivienda Justa al (800) 233-3212, o en el sitio del web, www.dfeh.ca.gov.

RESUMEN:

- Los propietarios con discapacidades tienen derecho a ajustes razonables.
- Los dueños de hogar incapacitados se les permitirán modificar sus propias casas con un adecuado permiso.

NORMAS DE OCUPACIÓN

P. ¿Puede el gobierno forzar la administración del parque a limitar el número de personas que viven en una casa móvil?

R. La edición estándar de ocupación es difícil de resolver. La cuestión ha surgido tanto a nivel federal y estatal. La legislación ha sido considerada, pero no promulgada para crear una norma de "2 personas por dormitorio más 1", norma que se encuentra actualmente sólo como una guía de HUD (por ejemplo, si la casa tiene un dormitorio, la ocupación sería de 3 personas, si la casa tiene 2 dormitorios, el estándar sería 5 personas, etc). Sus defensores sostienen que las normas de ocupación deben evitar las condiciones de vida de hacinamiento e insalubres. Quienes se oponen sostienen que, sobre todo en áreas donde el costo de la vivienda es alto, un estándar de ocupación puede ser interpretado como una forma de discriminación contra las personas que no pueden pagar casas más grandes. Algunas ciudades han tratado de legislar las normas de ocupación, sólo para que sus ordenanzas fueran impugnadas en un tribunal. Casa móviles generalmente tienen un diseño estándar establecido por el fabricante como la ocupación recomendada para el tamaño de la casa. El administrador del parque podría tratar de establecer un estándar de ocupación en las reglas del parque basado en la norma de diseño de cada casa o la directriz HUD, pero el estado podría ser objeto de impugnación legal.

RESUMEN:

- HUD estándar (2 personas por habitación, más 1) es una guía, no la ley.

HORAS DEL "CLUBHOUSE"

P. ¿La ley del estado garantiza la "clubhouse" del parque a estar abierto y disponible a horas razonables?

R. Sí. En los parques que tienen clubhouse o salas de reunión, el MRL requiere las instalaciones comunes a estar abiertos y disponibles a horas razonables, que deben de ser publicadas. (Código Civil § 798.24) Los propietarios podrán celebrar reuniones en horas razonables y de manera razonable en el club – cuando no está en uso de otro modo - para cualquier fin

lícito, incluso asociaciones de dueños y reuniones con funcionarios públicos o candidatos a cargos públicos. (Código Civil § 798.51)

RESUMEN:

- Parque pondrá a disposición de los residentes club en horas razonables para eventos con fines lícitos.

ANIMALES

P. ¿Es legal para los parques permitir que algunos residentes tengan animales domésticos y otros no?

R. Depende de los términos del contrato de alquiler o arrendamiento. El MRL permite mascotas en los parques con ciertas limitaciones, como un perro doméstico, gato, pájaro o los animales acuáticos, que se mantengan dentro de un acuario, con sujeción a las normas "razonables" del parque. (Código Civil § 798.33) Sin embargo, las personas que firmaron un contrato de alquiler antes de 1 de enero de 2001, con una disposición que prohíbe las mascotas están obligados a que prestación hasta que el contrato de alquiler expira o se renueva. Personas que se desplazan a un parque después del 1 de enero de 2001 se les permite tener animales domésticos que se ajusten a las normas del parque en cuanto a tamaño, altura o peso de la mascota, y en algunos instancias de la raza (por ejemplo, algunos parques prohíben los perros grandes, los pit-bulls y ciertas razas con las llamadas tendencias agresivas). Sin embargo, una persona con una discapacidad tiene el derecho de tener un animal de asistencia en el alojamiento para la ayuda con la discapacidad cuando sea necesario para garantizar la igualdad de oportunidades de usar y disfrutar la vivienda.

RESUMEN:

- Si el acuerdo actual de alquiler, con la provisión "no mascotas", fue firmado antes de 1/1/2001, el residente está prohibido a tener mascotas.
- Si el contrato de alquiler vigente fue firmado después de 1/1/2001, los residentes pueden tener animales domésticos que se ajusten a las reglas del parque.
- Si el residente tiene una discapacidad, puede solicitar un animal de asistencia como ajuste razonable para la discapacidad.

PROBLEMAS DE ESTACIONAMIENTO

P. ¿Se le permite a la gestión la posibilidad de limitar el estacionamiento y que los coches de los residentes sean remolcados?

R. Los residentes o personas que aparcen en los carriles del parque de bomberos, o frente a las entradas del parque o un hidrantes de incendio, puede ser remolcado sin previo aviso. Los coches de los residentes no pueden ser remolcado desde de su propia plaza de aparcamiento o en la entrada a menos que el vehículo no se ajusta a las reglas del parque, en cuyo caso se requiere un aviso de 7 días. (Código Civil § 798.28.5) Sin embargo, si un vehículo presenta un peligro significativo para la salud y la seguridad de los residentes, o se encuentra estacionado en el espacio de otro residente, y a pesar de solicitudes de los residentes no se quite, el vehículo podría ser remolcado sin el aviso de 7 días. (Código Civil § 798.25 (b) (2)) Las disposiciones extensas del Código de Vehículos Sec. 22658 se aplica a los procedimientos de gestión tanto como de la compañía del remolque en la eliminación del vehículo.

RESUMEN:

- Gestión puede hacer que coches sean remolcados sin previo aviso si el vehículo condiciones de la salud y la seguridad de los residentes.
- Gestión pueden tener los coches remolcados, sin previa solicitud, si el coche de un residente está estacionado en el espacio de otro residente.
- Aviso por escrito 7 días antes es necesario si el coche estacionado no se ajusta a las reglas del parque.
- 7 días de antelación no es necesario si un residente estaciona su coche en el espacio de otro de residente y los residentes desplazados lo piden.

SUBARRENDAMIENTO

P. ¿Puede prevenir el parque a los residentes el subarriendo de su casa móvil?

R. Sí. La mayoría de los parques de casas móviles tienen normas que prohíben a los propietarios de viviendas subarrendar sus casas móviles, incluso en caso de dificultades. Sin embargo, en los casos de personas mayores que requieren de convalecencia médica lejos de sus hogares, se le permite el subarriendo de hasta un año.

RESUMEN:

- Parque podrá prohibir residente de subarriendo.

RV EN EL MÓVIL DE PARQUES

P. ¿Es legal colocar vehículos recreativos en los espacios de casas móviles?

R. Depende de las circunstancias. Cuando fueron construidos los primeros parques de casas móviles, la designación como un parque que normalmente habría sido hecha como condición de la ciudad o el condado utilizando los permisos o los requisitos de zonificación. Por lo tanto, en la ciudad tendría que cumplir las condiciones de la ordenanza o permiso de zonificación. El Departamento de Estado de Vivienda para operar (PTO), refleja la número de espacios de casas móviles y el número de lotes de RV. Si las condiciones locales lo permiten, sin embargo, parque de casas movibles construidas pre-1982 pueden permitir el RV y casas móviles que se encuentra en los espacios de casas móviles, pero sólo el RV pueda ser situado en los espacios recreativos. Si un parque de casas móviles se desarrolló después del 1 de enero 1982, sin embargo, la ley estatal establece que los espacios de casas móviles no podrán ser alquiladas para el alojamiento de casas rodantes, a menos que estén en un área separada del parque designado para vehículos recreativos y aparte de las casas móviles.

RESUMEN:

- Los parques desarrollados antes de 1982: Si no hay restricciones locales de zonificación o del permiso vehículos recreativos y movibles pueden ocupar los espacios de casas móviles, pero las casas móviles no podrán ocupar los espacios recreativos.
- Los parques que se desarrollaron después de 1 de enero 1982: No se permiten espacios recreativos en casas móviles, a menos que el espacio móvil está en la sección RV del parque.

CUIDADOR DEL DUEÑO DE LA CASA FALLECIDO EN LA RESIDENCIA EN EL PARQUE

P. ¿Puede el administrador desalojar a un cuidador de propietarios del parque después de que el dueño de una casa ha fallecido?

R. Depende de las circunstancias. Generalmente, un cuidador - incluyendo un familiar cuidador - no tiene el derecho de seguir viviendo en el parque, incluso si él o ella ha heredado la casa móvil. El estatuto del cuidador (Código Civil § 798.34) reconoce que un propietario de edad tiene derecho a tener un cuidador, incluso alguien que es mayor de 18 años en un parque principal, para ayudarles con las necesidades de médicas bajo el plan de tratamiento de un médico, pero el residente médico no tiene derecho de residencia y se considera un huésped del dueño de casa. Por lo tanto, cuando el propietario fallece, la razón para seguir viviendo en el parque para el cuidador normalmente termina. Sin embargo, si el cuidador era parte del contrato de alquiler del propietario, o había sido aceptado de otro modo como cohabitante por el parque, mientras que el dueño de casa estaba vivo, el parque no podía desalojar a el proveedor de

cuidado después de la muerte del dueño de casa, excepto para el mismo tipo de la razón que podrían haber desalojado el dueño de casa, tales como falta de pago de la renta. En cualquiera de los casos, si el cuidador tiene un derecho de residencia en el parque, si el cuidador hereda la casa, él o ella tiene el derecho de revenderlo si sigue pagando el alquiler y los gastos y cumple con otros requisitos de la reventa hasta que la casa se vende.

RESUMEN:

- Si el cuidador heredero no está incluido en el contrato de alquiler o arrendamiento, entonces no se puede asumir que han heredado los derechos de residencia.
- Heredero es responsable de los alquileres y honorarios hasta que se vende la casa.

MANTENIMIENTO DE PARQUES, INSPECCIONES Y SERVICIOS

FALTA DE MANTENIMIENTO DEL PARQUE

P. ¿Cómo pueden obtener los residentes que el dueño del parque arregle los sistemas de servicios públicos que fallan?

R. Comuníquese con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) o gobierno local, lo que tiene competencia para inspeccionar parques de casas móviles. En los casos más graves, los residentes tal vez desean considerar un abogado.

RESUMEN:

- Contacte a la agencia de la aplicación del código, sea del Departamento de Estado de la Vivienda o departamento de salud local.

PROGRAMA DE INSPECCIÓN DEL PARQUE MÓVIL

P. ¿Se le permite al administrador del parque obligar a los residentes el corregir violaciones de código a sus hogares y los espacios antes de una inspección programada por el Departamento de Vivienda del Estado?

R. El Departamento de la Vivienda (HCD) opera un programa de inspección del parque con el objetivo de completar las inspecciones en al menos un 5% de los parques en el estado por año con el fin de asegurar que un nivel razonable de salud y seguridad sea mantenido en esos parques. La inspección incluye las instalaciones del parque común, tales como iluminación, caminos, casa club, servicios públicos y otras instalaciones para que el parque sea responsable, así

como espacios individuales principal del sitio, incluyendo la parte exterior de las casas y estructuras accesorias para el cual el dueño de casa es responsable. Los inspectores de HCD no van dentro de una casa a menos que así lo solicite el dueño de la casa. Las citas y violaciones serias deben ser corregida tan pronto como sea posible y dentro de los 30 a 60 días. Los inspectores tienen la facultad de prorrogar el plazo para cumplimiento si la situación lo amerita. Los propietarios de viviendas pueden apelar una multa de HCD si consideran que no se justifica. (HCD no tiene autoridad para evaluar multas a los propietarios que no cumplan con HCD.) Proporciona información sobre HCD Móviles el Defensor del Pueblo 1-800-952-5275.

RESUMEN:

- Administrador del parque puede instar a los residentes para corregir violaciones de código en el exterior de sus casas o en sus espacios, o bien residente corre el riesgo de la citación por HCD.

REDUCCIÓN DE LOS SERVICIOS DEL PARQUE

P. ¿Puede el administrador del parque reducir o eliminar los servicios de parques y servicios por los que el residente ha estado pagando por años?

R. Sí, si no están garantizados en un contrato firmado de alquiler o arrendamiento. Sin embargo, si los servicios y las comodidades son parte de un contrato de arrendamiento firmado o acuerdo de alquiler, (Código Civil 798.15 (f)), puede ser eliminados con una reducción en el alquiler.

RESUMEN:

- Parque de gestión puede reducir o eliminar las características de los parques si no son acordados en un contrato de arrendamiento o contrato de alquiler firmado.

LÍNEAS DE LOTE

P. ¿Puede el dueño o el gerente mover las líneas de lote sin el permiso de residentes cuyos espacios se ven afectados?

R. Antes de mover un pie de finca, la gestión debe obtener un permiso del organismo de aplicación, por lo general el Departamento de Vivienda (HCD) o locales de una agencia, y verificar que el parque ha obtenido el permiso de los propietarios de viviendas afectados por el cambio de finca. Sin embargo, en algunos parques con más años no hay marcadores o líneas definidas y no hay mapas indicando donde las líneas del lote deberían ser. En los casos en que no

hay evidencia documentada de líneas del lote original, HCD puede no ser capaz de determinar que la línea del lote se ha movido y que se requiere un permiso. La cuestión entonces se convierte en un asunto legal entre el manejo del parque y los propietarios afectados.

RESUMEN:

- Se requiere permiso del Departamento de Estado de Vivienda antes del que el parque mueva líneas de finca.
- En los parques de edad que no tienen los mapas de líneas oficiales de lotes, el movimiento de líneas puede requerir acción jurídica o supervisión regulatoria.

ÁRBOLES Y ENTRADAS

P. ¿Pueden los residentes administradores del parque ser obligados a pagar por el mantenimiento o la eliminación de un árbol en su espacio y para el mantenimiento de su camino de entrada?

R. Depende de los hechos del caso. La cuestión del "árbol y el camino" han sido objeto de conflicto importante desde hace años. El Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (HCD) dio un dictamen jurídico en 1992 caracterizando árboles en parques de casas móviles como accesorios pertenecientes al propietario del parque, que es responsable para su mantenimiento. Sin embargo, el abogado de HCD también opinó que esta responsabilidad podría ser delegada a los dueños de casa a través del acuerdo de alquiler. Si el contrato de arrendamiento requiere que el dueño de una casa ser responsable del mantenimiento de los árboles, luego un aviso de 60 días, probablemente no tiene que ser dado, puesto que ya está en el contrato de alquiler. Si el acuerdo de alquiler no establece que el propietario es responsable del mantenimiento de los árboles, entonces el dueño del parque es responsable del mantenimiento o la eliminación de un árbol en el espacio del dueño de casa sólo si es un peligro o constituye un problema de salud y violación de seguridad, según lo determinado por el organismo de aplicación / inspección (por lo general HCD). (Código Civil § 798.37.5) Los propietarios de viviendas pueden tener que pagar una cuota por una inspección, en donde hay una disputa entre el parque y el propietario sobre el árbol y donde las solicitudes de propietarios de una inspección por el HCD o la agencia de policía local. Los inspectores tienen amplio margen de apreciación en este sentido, y si el inspector no encuentra una violación, el propietario puede terminar tener que pagar para quitar el árbol de todos modos. Con respecto a los caminos, el dueño del parque es responsable del mantenimiento a menos que el propietario ha dañado la calzada o era el camino de entrada instalado por el propietario. El

asesor legal ha sugerido, sin embargo, que Código Civil de la Sección. 798.37.5 (c) parece dejar abierta la cuestión de si un propietario actual es responsable del mantenimiento de un camino de entrada instalado por propietario anterior de una casa, argumentando que tal instalación pertenece al parque.

RESUMEN:

- Si el contrato firmado o contrato de alquiler hace responsable el dueño de una casa / residencia, entonces el residente debe pagar.
- Si no hay ninguna estipulación de responsabilidad en el contrato de arrendamiento, el parque sólo es responsable si es un peligro para la seguridad y salud.
- Los caminos de entrada puede ser la responsabilidad del parque a menos que se instaló la entrada o fue dañado por el dueño de casa.

RESPONSABILIDAD DE VIOLACIONES PREEXISTIENTES DE CÓDIGO

P. ¿Es el residente o el propietario de un parque responsable de corregir violaciones preexistente de código en su espacio?

R. El residente es responsable. Aunque el operador del parque es responsable de asegurar todas las citas sobre la propiedad del parque se corrigan, la ley no exige al operador del Parque a pagar por violaciones de código en la implicación de vivienda o espacio excepto en casos raros. El propietario es el principal responsable de corregir las infracciones relativas a la vivienda o en el espacio en el que reside, incluso cualquier violación de código pre-existente después de la venta de la vivienda. Esta es una de las razones que divulgación inmobiliaria fue promulgada en 2000 para reventas de hogares móviles aunque las condiciones no conocidas al vendedor no puedan ser reveladas. (Codigo Civil 1102.6d)

RESUMEN:

- El propietario de vivienda es responsable de corregir cualquier violación del código en relación con su hogar, espacio, estructuras y accesorios, incluyendo violaciones preexistentes de código.

PERMISO DE REMODELACIÓN DE CASA MÓVIL

P. ¿Necesita el residente un permiso de HCD para remodelar la vivienda aunque los cambios y actualizaciones se encuentren en el interior?

R. Los propietarios necesitan un permiso del Departamento de Estado de

Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) Sólo HCD, no el gobierno local, puede expedir permisos para alteraciones de las estructuras, seguridad contra incendios, cañerías, electricidad o componentes mecánicos. Las dos oficinas que manejan esos permisos son:

Area de California del Norte
Field Operations
9342 Tech Center Drive, Suite 550
Sacramento, CA. 95826
(916) 255-2501

Area de California del Sur
Operations
3737 Main Street
Riverside, CA. 92501
(916) 782-4420

RESUMEN:

- Permiso requerido. Sin excepciones.

ASISTENCIA PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

P. ¿Está disponible asistencia financiera para residentes para la corrección de infracciones del código en sus hogares?

R. Varias administraciones municipales tienen rehabilitación o subvenciones de reparación de propietarios de bajos ingresos, incluso residentes ó propietarios de casas móviles en algunos casos. Este dinero está disponible a través del programa CalHome, operados por HCD, a los gobiernos locales y organizaciones sin fines de lucro, como parte de las dos emisiones de bonos de vivienda aprobadas por los votantes del estado en recientes años. No obstante, la solicitud deberá hacerse por conducto del gobierno local, y no todas las jurisdicciones locales tienen disponibles dichos programas. Generalmente son requisitos de ingreso y residencia. Adicionalmente, hay jurisdicciones no consideradas casas móviles "bienes raíces" elegibles para la financiación de la rehabilitación o pueden tener restricciones sobre el tipo de reparaciones que serán financiadas. Para obtener información sobre elegibilidad y disponibilidad, póngase en contacto con la Agencia de vivienda de su condado.

RESUMEN:

- El estado transfiere dinero a los condados para asistencia de reparación de viviendas de bajos ingresos a los propietarios de casas móviles. No todos los condados participan en este programa.

CONVERSIÓN DE PARQUE A PROPIETARIO RESIDENTE

CONVERSIÓN DE CONDOMINIO DEL PARQUE

P. El propietario de un parque planea 'conversión del condominio'. Para los propietarios de viviendas que no pueden permitirse de comprar ó pagar los alquileres más altos una vez que el parque pierde la protección de control de alquiler, pueden ser económicamente desalojado?

R. No necesariamente. Un creciente número de propietarios de parque de casas móviles ha sido utilizando una estipulación social del Acto de Mapa de Subdivisión del Estado para convertir sus parques en 'condominios residentes' ó las subdivisiones. Así eximir los parques convertidos del control de alquiler local después de la venta del primer lote. El interés de condominio a espacios de parque de casas móviles debe ser ofrecido al alquiler de propietarios de bajos ingresos que no puedan permitirse a comprar pero podrán seguir alquilando sus espacios bajo la estatura que limita aumentos de alquiler, incluyendo, 'preconversión' tasas de paso atreves de honorarios para el índice de precios al consumidor.

RESUMEN:

- Los inquilinos de bajos ingresos mantienen protecciones de control de alquiler. Los compradores de bajos ingresos podrán beneficiarse de la asistencia financiera local y estatal.

LEYES APLICABLES A RESIDENTES PROPIETARIOS DE PARQUES

P. ¿Qué leyes del Estado (derechos públicos) regulan la operación de parques del residente de propiedad sin fines de lucro – La ley de implantación del Acto de parques de casas móviles, La ley de parques de casas móviles, Ley de corporaciones de beneficio mutuo sin ánimo de lucro, o la Ley de desarrollo de interés común de Davis-Stirling?

R. Todas estas leyes pueden aplicarse, pero si lo consideran en un parque particular, dependerá de las circunstancias en cada caso y puede requerir una consulta con un abogado.

RESUMEN:

- Se aplican diferentes leyes. Consulte con un abogado.

PROPIETARIOS Y ADMINISTRADORES DE PARQUES

GERENTE DE RELACIONES AL RESIDENTE

P. ¿Qué pueden hacer residentes acerca de los administradores del parque que actúan poco profesionalmente?

R. No hay titulación del estado para calificar al gerente del parque y hay gerentes que ofrecen un buen servicio, sin embargo, hay gerentes con falta de capacitación profesional y supervisión. El (MRL) da a residentes ciertos derechos, pero cuando las cuestiones discutibles tienen que ser resueltas, los residentes tienen el derecho de ponerse en contacto con una agencia (como la comisión de vivienda justa local) o un grupo de defensa que les asistirá en la evaluación y la solución del problema.

RESUMEN:

- Póngase en contacto con la Comisión de vivienda justa local o estatal para asesoría y asistencia de un (abogado).

VIOLACIONES DE PARQUE DEL MRL

P. ¿De qué sirve El MRL si no hay ninguna imposición y los residentes tienen que acudir a los tribunales para protegerse?

R. Los MRL - la ley de arrendamiento de parques de casas móviles es parte del Código Civil. El mecanismo de aplicación es a través de los tribunales civiles, no cumplimiento de la ley u otra agencia del gobierno. No hay ninguna "policía" de casa móvil. Los Tribunales son una rama de gobierno responsable, entre otras cosas, por resolver o decidir disputas civiles.

RESUMEN:

- El LMR se aplica a través de los tribunales.

CONTACTANDO AL PROPIETARIO O UN OPERADOR DE PARQUE

P. El administrador deberá presentar el nombre y dirección del propietario del Parque a los residentes que lo soliciten. (Codigo Civil 798.28) Los listados de propietarios/operadores del parque pueden encontrarse en el Departamento de Vivienda de casas Móviles (HCD's) y RV parques en el sitio web.

RESUMEN:

- Para ver el nombre del propietario de un parque o un operador, buscar en el sitio web: www.hcd.ca.gov

DISPONIBILIDAD DE GERENTE DE EN CASO DE EMERGENCIAS

P. ¿La ley requiere un administrador estar en los locales en todo

momento en caso de emergencias?

R: No exactamente. La ley estatal requiere un gerente o su designado / a residir en los parques con 50 o más espacios, pero no les obligan a estar en los locales de las 24 horas del día. (Código de Salud y Seguridad § 18603) También se requiere una persona para esté disponible por teléfono, buscapersonas, contestador automático o servicio de contestador, y para responder razonablemente de manera oportuna a las emergencias relativas al funcionamiento y mantenimiento del parque. La agencia responsable de la aplicación de la salud y el parque de los requisitos de seguridad o es el gobierno local o HCD.

RESUMEN:

- Gerente del parque no tiene que estar en las instalaciones las 24/7.
- Gerente del parque tiene que estar disponible por teléfono u otra forma de comunicación para responder a las emergencias de salud y seguridad que afectan al parque.

ADMINISTRADOR DEL PARQUE ENTRANDO SU PROPIEDAD

P. ¿El gerente del parque tienen el derecho a entrar en casa del residente sin previo aviso?

R. En el MRL se establece que el administrador del parque tiene derecho a entrar en el sorteo en tiempos razonables y, de manera que no interfiera con el "disfrute tranquilo" del residente con el fin de mantener los servicios públicos, árboles y caminos de acceso, la protección del parque y para el mantenimiento de los locales en lo que el residente no ha logrado mantenerlos de acuerdo con las normas del parque. (Código Civil § 798.26) el MRL no requiere que el gerente de al residente un aviso para este propósito, sin embargo el director no tiene el derecho a entrar en la casa sin el consentimiento previo y por escrito del dueño de casa excepto en una emergencia o cuando el residente ha abandonado el hogar.

RESUMEN:

- Administrador del parque puede entrar en terrenos privados, en circunstancias razonables, según se definen en los MRL.

INICIO VENTAS, REVENTAS Y TRASLADOS

VENTA DE CASA EN EL LUGAR EN EL PARQUE

P. ¿Puede el residente ser obligado a trasladar su casa por el parque cuando lo venden sólo porque la casa es vieja?

R. Si la casa no es una casa móvil (menos de 8 pies de ancho x 40 pies de largo) y por lo tanto, es clasificado como un vehículo recreativo (remolque), el residente no tiene derecho a venderlo en su lugar y tendrá que moverse. Con respecto a las casas móviles, el MRL (Código Civil § 798.73) establece dos normas. Básicamente, la casa no puede ser obligada a ser destituidos a través de la reventa si se trata de 1) más de 17-20 años de edad o más, pero cumple con los estándares de seguridad, salud y construcción de la ley estatal, y como 2) no está en condición de mal funcionamiento o deterioro sustancial determinada a la discreción razonable de la gestión. Si la gestión y el residente no están de acuerdo con la condición de la casa, el residente puede decidir contratar a un inspector de viviendas privado a revisar la casa y reparar cualquier violación de código o defectos que el inspector encuentra en su informe. Los inspectores HCD no realizan esta función en la mayoría de los casos, aunque algunos gobiernos locales que realizan las inspecciones de casas móviles del parque para el estado pueden estar dispuesto a realizar una inspección, por una cuota.

RESUMEN:

- Los propietarios de RV y el remolque puede ser obligados a mover su coche fuera del parque, cuando lo venden.
- Se les permite permanecer en el parque después de que se venden si cumplen con ciertas reglas de salud y seguridad.

REVENTA DE UN MODELO DEL PARQUE EN EL PARQUE

P. ¿Puede el residente ser obligado a trasladar su modelo de parque, después de que lo venden?

R. A pesar de que puede parecer una pequeña casa, un modelo de parque no es una casa móvil. Se trata de un "trailer park", tal como se define en el Código de Salud y Seguridad, que es esencialmente un tipo de vehículo recreacional que cuenta con 400 pies cuadrados o menos de espacio. Un número de parques de casas móviles en California acomodan tanto las casas móviles o casas prefabricadas, así como vehículos de recreo, pero las disposiciones del MRL que requieren los parques para que los propietarios vendan sus casas en el lugar en el parque sólo se aplican si el hogar es una casa móvil o una de casas prefabricadas.

RESUMEN:

- Parque-modelo no es una casa móvil, por lo tanto residente puede ser

obligado a trasladarse de un parque modelo fuera del parque cuando se vende.

LOS POSIBLES COMPRADORES SUJETOS A REQUISITOS DE INGRESO

P. ¿Pueden las necesidades del parque de cierto ingresos a posibles compradores evitar que un residente venda su casa?

R. Sí. La venta de una casa móvil ubicada en un parque de casas móviles es una de tres partidos, no de dos partidos de transacción. El comprador y el vendedor no sólo debe estar de acuerdo con los términos de la venta de la casa, pero el comprador debe ser aprobado por la residencia en el parque por el propietario del parque / gestión. La administración puede negar su aprobación sobre la base de: 1) la incapacidad del comprador de pagar el alquiler y los cobros del parque, y 2) la incapacidad del comprador de cumplir con las reglas y regulaciones del parque según lo indicado por los arrendamientos anteriores (véase el Código Civil § 798.74). Aunque las directrices utilizadas por los propietarios o agencias públicas de vivienda de alquiler pueden ser más indulgentes, muchos dueños del parque imponer mayores requisitos de ingresos para asegurar los compradores podrán pagar los futuros aumentos de alquiler, sin causar los problemas al parque, tales como los desalojos.

RESUMEN:

- Comprador prospectivo debe ser aprobado por la residencia por el administrador del parque / propietario.
- Comprador prospectivo puede ser rechazado si no cumplen con los estándares de ingresos para el parque.

DERECHOS DE LOS HEREDEROS - HERENCIA DE CASA MÓVILES

P. ¿Puede prevenir el parque a un residente de vivir en una casa móvil que heredaron?

R. Sí, a menos que el residente califica para la residencia y ha firmado un contrato de alquiler. Tras la muerte de un propietario, los herederos no pueden simplemente asumir que se puede mover a la casa del residente o seguir viviendo allí si no son ya una parte en el contrato de alquiler. A pesar del hecho de que un heredero adquiere la titularidad de la casa movable, la administración del parque tiene el derecho de exigir un heredero, o la persona que había estado viviendo con el residente, para aplicar para la residencia recién en el parque. Si la administración rechaza la residencia del heredero, porque el heredero no puede cumplir con las reglas o no tiene los ingresos para pagar el alquiler y los

gastos, el heredero puede pedir que se mude. El heredero tiene el derecho de revender la casa móvil heredada en su lugar en el parque, suponiendo que cumpla con los requisitos sanitarios y de seguridad de código, pero tiene que seguir pagando el alquiler del espacio mensual hasta que la casa se vende con el fin de mantener el derecho a vender en su sitio en el parque. De lo contrario, el parque podrá dar por terminado el arrendamiento y exigir la casa sea trasladada desde el parque dentro de los 60 días siguientes a la notificación de terminación.

RESUMEN:

- Heredero de las casas móviles no puede asumir que él / ella tiene los derechos de residencia si él / ella no ha estado en el contrato de alquiler.
- Heredero tiene derecho a vender casa móvil en el lugar, siempre y cuando cumpla con los requisitos sanitarios y de seguridad.
- Heredero debe seguir pagando el alquiler y las tarifas, siempre y cuando él / ella dueño de la casa en el parque.

DIVULGACIÓN DE REVENTA

P. ¿Los residentes tienen que proporcionar una declaración de divulgación de reventa cuando venden su casa móvil tal y como son?

R. Como una medida de protección del consumidor, divulgación de reventa de casas móviles (Civil § Código 1102.6d) entró en vigor en enero de 2000, por lo que los vendedores de casas móviles y sus agentes responsables de la prestación a los posibles compradores, por el cierre de la plica, con una declaración de divulgación de la reventa. El formulario requiere que el vendedor debe comprobar con una lista de condiciones o defectos que puedan afectar el valor o la condición de la casa. El vendedor no está sujeto a una sanción o multa por no proporcionar la información al comprador, y el hecho de que la revelación no fue hecho no invalida la venta de la casa. Sin embargo, después de comprar la casa, si el comprador descubre los defectos que no fueron revelados por el vendedor, el hecho de que la declaración de la revelación no estaba prevista podría afectar el resultado de la responsabilidad civil del vendedor en la corte por el defecto. Los corredores de bienes raíces y comerciantes también están sujetos a los requisitos de divulgación y agentes de ventas casi siempre incluyen la divulgación. El Departamento de Estado de la Vivienda (HCD) no está obligado a notificar a la venta de los propietarios de viviendas.

RESUMEN:

- Los vendedores deberán facilitar la forma de reventa divulgación,

incluso en "tal cual" las ventas, para evitar la posible responsabilidad después de la venta.

LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS QUE DEBEN VENDER CASA EN EL PARQUE EN UNA REVENTA

P. ¿Puede el administrador obligar a un residente de ofrecer primero a su casa para la venta al parque?

R. Depende del contrato de alquiler. El MRL se establece que un contrato de alquiler con el parque entrar en vigor a 1 de enero de 2006 no se incluye una disposición o norma o regulación que requiere que los propietarios de viviendas para otorgar el parque del derecho de tanteo para comprar sus casas en reventa. (Código Civil § 798.19.5) Por lo tanto, si el dueño de casa entró en un contrato de arrendamiento a partir del 1 de enero 2006 o en una tenencia de mes a mes, el parque no podía hacer valer un derecho de opción preferente para comprar la casa. Sin embargo, los propietarios de viviendas pueden estar sujetos a este derecho de adquisición preferente del parque si firma un contrato de arrendamiento a largo plazo con esta disposición antes de Enero 1 de 2006 y que el arriendo no ha caducado aún. Además, la ley no impide que un dueño de una casa y el parque de entrar en un acuerdo separado, además del contrato de arrendamiento, para el derecho de tanteo, donde el dueño de casa obtiene contraprestación o compensación del parque por ese derecho.

RESUMEN:

- Compruebe contrato de alquiler o contrato de arrendamiento para obtener más información acerca de si el parque tiene derecho de tanteo para comprar casas móviles para la venta.

NUEVOS DEFECTOS INICIO Y GARANTÍAS

P. ¿Cuáles son los derechos de un residente cuya nueva casa prefabricada tiene defectos?

R. Reclamaciones de garantía de un nuevo móvil o manufacturados de origen debe ser presentada en escrito con el distribuidor y el fabricante dentro del periodo de garantía, por ley, de un año y diez días desde la fecha de entrega o de ocupación, lo que ocurra primero. Esto es necesario para preservar los derechos del comprador bajo esta garantía. El Departamento de Estado de la Vivienda (HCD) no comenzará con la investigación hasta después de que la garantía ha expirado. Los accesorios que fueron adquiridos con el hogar como un paquete son normalmente cubiertos por la garantía. Un problema de instalación puede

complicar las reclamaciones de garantía. Si la casa fue instalada por un contratista con licencia según lo acordado por el distribuidor, el distribuidor y el contratista pueden ser responsables. Si el propietario contrata el instalador independiente de la venta/distribuidor, puede haber una cuestión de si el problema con los resultados a domicilio de instalación defectuosa, y por lo tanto es sólo la responsabilidad del instalador o el resultado de defectos de fabricación. Si el distribuidor o fabricante no responden satisfactoriamente en un plazo razonable de tiempo después de presentar la queja con ellos, el dueño de casa debe ponerse en contacto con la Oficina del HCD del Defensor del Pueblo de Casas Móviles (800-952-5275) acerca de cómo presentar una queja. Las quejas sobre instaladores autorizados de contratistas deberán dirigirse a la Junta Estatal de Licencias de Contratistas (800-321-2752 o www.cslb.ca.gov).

RESUMEN:

- Garantía es bueno para un año y 10 días después de la fecha de entrega o de ocupación.
- Si la casa fue instalado por un contratista independiente, entonces los problemas pueden ocurrir con la identificación de quién es responsable de los defectos.

