

# LEY DE RESIDENCIA DE CASAS MÓVILES: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS, INQUILINOS Y ADMINISTRADORES DE PARQUES DE CASAS MÓVILES

*El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Departamento) brinda este contenido solo con fines informativos. Este material no tiene por fin proporcionar asesoramiento o consejería legal, y no se debe interpretar de esa manera. Si tiene una pregunta o consulta legal sobre estos temas, el Departamento recomienda que obtenga asesoramiento legal de un abogado licenciado. El Departamento tiene prohibido proporcionar asesoramiento legal a los miembros del público. El Colegio de Abogados de California brinda un servicio de remisión a abogados y acceso a programas de servicios legales (disponibles en <http://www.calbar.ca.gov/> o (866) 442-2529).*

## ÍNDICE

1. [¿Qué es la Ley de Residencia de Casas Móviles \(MRL\)?](#)
2. [¿Cómo protege la MRL a los residentes de parques de casas móviles?](#)
3. [¿Cómo se hace cumplir la MRL?](#)
4. [¿Qué leyes de la MRL son importantes cuando se inicia un alquiler en un parque de casas móviles?](#)
5. [Reglas y reglamentos del parque de casas móviles](#)
6. [Instalaciones de áreas comunes y de reunión en los parques de casas móviles](#)
7. [Alquileres en parques de casas móviles](#)
8. [Cuotas y cargos en los parques de casas móviles](#)
9. [Terminación de la tenencia \(voluntaria\)](#)
10. [Terminación de la tenencia por parte del parque \(involuntaria\)](#)
11. [Leyes y procedimientos de desalojo](#)
12. [Después del desalojo: Ejecución del fallo y del derecho de retención](#)
13. [Cómo hacer cumplir las responsabilidades del propietario y de la administración del parque a través de la corte](#)
14. [Leyes adicionales relacionadas con casas móviles y parques de casas móviles](#)
15. [Glosario](#)
16. [Recursos adicionales](#)

### 1. [¿Qué es la Ley de Residencia de Casas Móviles \(MRL\)?](#)

- a. **Alcance de la MRL:** La Ley de Residencia de Casas Móviles (*Mobilehome Residency Law*, o MRL) forma parte del Código Civil de California, comenzando con la sección 798. La MRL incluye una serie de leyes específicas que gobiernan las características singulares de los alquileres de casas móviles

dentro de parques de casas móviles. La MRL tiene dos partes: Los artículos 1 a 8 se refieren a la mayoría de los parques de casas móviles para alquiler, y el artículo 9 (a partir de la sección 799) se refiere a parques propiedad de los residentes o parques que se establecen como una subdivisión, cooperativa o condominio.

- b. Temas tratados por la MRL:** La MRL regula extensamente la relación entre los arrendadores y propietarios de un parque de casas móviles. Las disposiciones cubren muchos temas, entre los cuales se encuentran: 1) Los términos de los contratos de alquiler y renta, y las condiciones específicas de recepción y entrega de contratos escritos; reglas y reglamentos del parque y otros avisos obligatorios (secciones 798.15 y 798.18 a 798.19.5 del Código Civil); 2) avisos obligatorios y procedimientos de enmienda de las reglas y reglamentos de parques de casas móviles (sección 798.25 del Código Civil); 3) avisos obligatorios sobre cuotas y cargos y cómo aumentarlos o modificarlos (sesiones 798.30 a 798.39.5); y 4) condiciones específicas que gobiernan los desalojos de parques de casas móviles (secciones 798.55 y 798.56 del Código Civil).
- c. La MRL, el contrato de alquiler y las reglas del parque:** Todo requisito que tenga que cumplir el residente se tiene que especificar en el contrato de alquiler o en las reglas y reglamentos del parque para poder hacerlo cumplir. No obstante, el acuerdo de alquiler y las reglas y reglamentos del parque de casas móviles tienen que cumplir con las disposiciones de la MRL y otras leyes aplicables a los parques de casas móviles. En caso de un conflicto entre el acuerdo de alquiler de la casa móvil o una regla del parque y la MRL, la MRL tendrá prioridad.
- d. Recursos:** Puede obtener más información sobre los temas tratados en este documento en la sección Recursos adicionales.

## **2. ¿Cómo protege la MRL a los residentes de parques de casas móviles?**

- a. Propietarios:** Todas las disposiciones clave de la MRL se aplican a los "propietarios", o sea la(s) persona(s) que tiene(n) la tenencia en un parque de casas móviles bajo un contrato de alquiler. Generalmente el propietario es el dueño de la casa móvil, ya sea que resida en la misma o se la alquile a otros.
- b. Inquilinos que no son propietarios:** Muchas de las disposiciones de la MRL se aplican a personas que alquilan la casa móvil a otra persona, como al dueño del parque o al propietario de la casa móvil; frecuentemente se los denomina "inquilinos", ya que no son dueños de la casa móvil. Los inquilinos están protegidos por las leyes de la MRL aplicables a los "residentes" en vez de solo a los "propietarios". Algunos ejemplos de estas disposiciones son: 1) acceso a instalaciones de áreas comunes (sección 798.24 del Código Civil); y 2) derecho de ingreso al lugar alquilado por parte de la administración (sección 798.26 del

Código Civil). Además de los derechos otorgados por la MRL, el inquilino tiene todos los derechos otorgados para otros tipos de viviendas (que se encuentran principalmente en las secciones 1940 a 1997.270 del Código Civil).

- c. **Casas no móviles:** La MRL frecuentemente no se aplica a un dueño u ocupante de un vehículo recreativo, que puede incluir un “remolque para parque” o “modelo para parque” u otro vehículo que no es una casa móvil. Para obtener más información, vea la definición de “casa móvil” (sección 798.3 del Código Civil) y la Ley de Ocupación de Parques de Vehículos Recreativos (secciones 799.20 a 799.79 del Código Civil).

### 3. ¿Cómo se hace cumplir la MRL?

- a. **¿Quién es responsable por hacer cumplir la MRL?** La MRL forma parte del Código Civil. Una disputa que surja debido a la aplicación de la MRL es civil por naturaleza y en general se tiene que resolver en una corte civil de jurisdicción competente. Ni las fuerzas del orden ni el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (*Department of Housing and Community Development, o HCD*) de California tienen competencia para hacer cumplir la MRL. No obstante, estas entidades pueden hacer cumplir otras leyes relacionadas con la ocupación y las operaciones de los parques de casas móviles. Cuando se viole la MRL debido a que no se mantuvo el parque en buenas condiciones, o cuando la violación de la MRL también incluye la violación de otras leyes (como la ordenanza de control de alquileres o las leyes que prohíben fraude o falsificación), se puede iniciar un caso ante el fiscal de distrito, consejero legal del condado, consejero municipal o el Procurador General (sección 798.87 del Código Civil).
- b. **Ayuda legal:** Cuando se produzca una disputa civil bajo la MRL, incluyendo desalojos, los propietarios e inquilinos pueden ser representados por organizaciones de servicios legales, abogados privados y abogados que trabajan con asociaciones de residentes de parques de casas móviles. Los asesores de reclamos menores de muchas cortes también pueden proporcionar ayuda útil si el propietario quiere representarse a sí mismo y solicita el pago de daños por violar la ley y sanciones permitidas bajo la sección 798.86 del Código Civil.

### 4. ¿Qué leyes de la MRL son importantes al iniciar un alquiler en un parque de casas móviles?

- a. **Avisos y divulgaciones:** Antes de que una persona compre una casa móvil en un parque de casas móviles, tiene derecho a recibir un formulario de divulgación sobre la condición de la casa móvil por parte del vendedor (sección 798.74.4 del Código Civil). El comprador también tiene derecho a recibir los siguientes dos

documentos de la administración del parque de casas móviles: 1) "Information for Prospective Homeowners" (Información para futuros propietarios) que describe principalmente el alquiler o cuotas que tiene que pagar el comprador (sección 798.74.5 del Código Civil); y 2) un Formulario de divulgación de acuerdo de alquiler del parque de casas móviles, que describe principalmente las condiciones físicas del parque (sección 798.75.5 del Código Civil).

- b. Información y revisión de los contratos de alquiler:** Un propietario potencial tiene una serie de derechos sobre el acuerdo de alquiler, las reglas y cuotas del parque, monto del alquiler, exenciones del control de alquileres y otra información crítica (secciones 798.15 a 798.23.5 del Código Civil).
- c. Condiciones que hay que reunir para comprar una casa móvil que permanecerá en el parque:** El parque solo puede rechazar la tenencia de un comprador potencial de una casa móvil por cuatro razones: 1) falta de capacidad económica para pagar el alquiler y los cargos del parque de casas móviles; 2) un historial de incumplimiento con un contrato de alquiler y las reglas del parque; 3) fraude u ocultamiento de hechos materiales; y 4) una regla o reglamento legalmente válido del parque que limite la residencia de personas mayores. Vea las secciones 798.74 y 798.76 del Código Civil.
- d. Cómo convertirse en un propietario de una casa móvil:** Una persona que compra una casa móvil no se convierte en "dueño" simplemente por pagarle al vendedor. El nuevo dueño debe recibir una copia firmada del certificado de título y tiene que registrarse en el HCD para ser un "dueño registrado"; el dueño registrado tendrá que pagar la cuota anual al HCD o el impuesto anual sobre la propiedad a la entidad que lo imponga. (Sección 18075.5 del Código de Salud y Seguridad). El parque puede exigir que el nuevo dueño esté registrado, y puede desalojar a un "dueño" que no esté registrado si así lo requieren las reglas del parque. Los registros de casas móviles son administrados por el Programa de Registro y Títulos del HCD. (Sección 798.16 del Código Civil)

## **5. Reglas y reglamentos del parque de casas móviles**

- a. Reglas y reglamentos del parque:** Todas las reglas y reglamentos del parque se tienen que publicar por escrito y se tienen que adjuntar al contrato de alquiler (sección 798.15 del Código Civil) y, con pocas excepciones, se tienen que aplicar por igual a los residentes del parque y a los empleados del parque (sección 798.23 del Código Civil). La administración puede enmendar las reglas del parque después de dar un aviso específico, y dicha enmienda entrará en vigor una vez que el propietario dé su consentimiento o después de por lo menos seis meses de la fecha del aviso escrito, en caso de que el propietario no haya dado su consentimiento (sección 798.25 del Código Civil). No obstante, las reglas y reglamentos sobre instalaciones recreativas se pueden enmendar sin el

consentimiento del propietario a 60 días de la fecha del aviso escrito (sección 798.25 del Código Civil).

- b. Subalquileres, huéspedes y alquileres a compañeros de cuarto:** Sobre estos temas, la MRL concede derechos e impone restricciones tanto a los propietarios como a la administración del parque. Para consultar los derechos y obligaciones de la administración y los propietarios con respecto a subalquileres, vea la sección 798.23.5 del Código Civil. Para consultar los derechos de la administración y los propietarios sobre huéspedes y cuidadores que viven en la casa, vea la sección 798.34 del Código Civil. Puede haber requisitos adicionales en el acuerdo de alquiler y las reglas del parque.
- c. Mascotas:** Un propietario (no un inquilino-residente) tiene el derecho a tener por lo menos una mascota en el parque, sujeto a ciertos requisitos razonables estipulados en el acuerdo de alquiler o las reglas del parque (sección 798.33 del Código Civil). Esta disposición no se aplica a animales de servicio o animales de confort, los cuales se rigen por las leyes de vivienda equitativa.
- d. Mejoras y alteraciones efectuadas por el propietario:** Los propietarios generalmente no pueden efectuar mejoras en sus lotes o casas en contravención del contrato del alquiler o las reglas y reglamentos del parque (incluyendo la aprobación del parque). (Código de Reglamentos de CA, título 25, sección 1032). También hay que cumplir con las leyes estatales y locales (incluyendo la obtención de permisos del HCD para mejorar una casa, o del HCD u otras agencias locales para mejorar el espacio del parque, como la construcción de cubiertas). Se aplican reglas especiales para adaptaciones para personas discapacitadas (sección 798.29.6 del Código Civil).
- e. Requisitos para las reglas y reglamentos generales del parque:** La MRL tiene muchos requisitos específicos sobre los acuerdos de alquiler y las reglas del parque. Para obtener más información, vea ejemplos en las secciones 798.23 a 798.29.6 del Código Civil, la sección 798.37.5 (mantenimiento de árboles y accesos para automóviles), secciones 798.50 a 798.53 (comunicaciones y reuniones de propietarios); y sección 798.76 (requisitos de edad de residencia).
- f. Cómo puede hacer cumplir las reglas y reglamentos la administración:** La MRL regula el cumplimiento de las reglas y reglamentos del parque. Para obtener más información, vea la sección 798.26 del Código Civil (permiso de ingreso de la administración sin el consentimiento del inquilino), sección 798.28.5 (remoción de vehículo), sección 798.36 (mantenimiento o limpieza de espacio y cuotas), sección 798.56 (razones autorizadas de desalojo) y sección 798.88 (interdictos por violación de las reglas del parque).

## **6. Instalaciones de áreas comunes y de reunión en los parques de casas móviles**

- a. Horario de uso:** Las instalaciones de áreas comunes, como salas de lavado de ropa, albercas y salas comunitarias, tienen que estar abiertas y disponibles a propietarios e inquilinos en todos los horarios razonables, y se debe indicar el horario en forma visible en la instalación (sección 798.24 del Código Civil).
- b. Reuniones de residentes:** Tanto los propietarios como los residentes tienen el derecho a reunirse en el parque, sujeto a reglas razonables, y también a invitar a las reuniones a autoridades públicas u organizaciones de propietarios de casas móviles. No se puede cobrar un depósito de limpieza ni exigir que obtengan un seguro de responsabilidad contra terceros. Puede encontrar estos y otros requisitos y restricciones en la sección 798.51 del Código Civil.
- c. Reuniones de la administración con los residentes:** Los residentes pueden pedirle a la administración que se reúna con ellos para tratar temas específicos, después de dar el aviso apropiado (sección 798.53 del Código Civil).

## **7. Alquileres en parques de casas móviles**

- a. Control de alquileres:** La ley estatal no regula el monto del alquiler que se puede cobrar a un propietario en un parque de casas móviles. Aproximadamente 100 ciudades y condados de California tienen algún tipo de control de alquileres u ordenanzas de estabilización de alquileres. Estas ordenanzas restringen el monto del aumento de alquiler que se puede cobrar y algunas limitan el monto inicial de alquiler que se puede cobrar. Vea las secciones 798.17(a) y 1947.8 del Código Civil.
- b. Exenciones al control de alquileres:** Un espacio en un parque de casas móviles quedará exento del control de alquileres si fue construido y ofrecido inicialmente para alquiler después del 1 de enero de 1990 (sección 798.45 del Código Civil). Con ciertas excepciones, el espacio para casa móvil también está exento si no es la residencia principal del propietario, y el propietario no ha alquilado la casa móvil a otra parte (sección 798.21 de Código Civil).
- c. Exención por alquiler de largo plazo:** Aún en una jurisdicción que tenga control de alquileres, hay ciertos contratos que están exentos del control de alquileres. Dichos contratos tienen que cumplir con ciertos criterios (por ejemplo, tener una vigencia de más de 12 meses). Para obtener más información, vea la sección 798.17 del Código Civil.
- d. Aumento de alquileres:** La administración tiene que proporcionar un aviso con por lo menos 90 días de anticipación antes de cualquier aumento en el alquiler (sección 798.30 del Código Civil).

## **8. Cuotas y cargos en los parques de casas móviles**

- a. **¿Qué cuotas puede cobrar el dueño de un parque?** La administración del parque está autorizada a cobrar a los propietarios solo ciertas cuotas específicas por servicios públicos y cargos incidentales razonables por servicios prestados (sección 798.31 del Código Civil). La administración no está autorizada a cobrar una cuota por servicios prestados si: (1) dichos servicios no se mencionan en el acuerdo de alquiler; y (2) el propietario no recibió un aviso por escrito con 60 días de anticipación antes del cargo. Vea la sección 798.32(a) del Código Civil. Otras cuotas y cargos se permiten, restringen o someten a reglas especiales; estas pueden estar relacionadas con la cantidad de familiares, el cumplimiento de las reglas del parque, cargos por trabajos de jardinería y mantenimiento, y otros (secciones 798.30 a 798.39.5 del Código Civil).
- b. **Cuotas gubernamentales:** Con ciertas excepciones, la administración del parque puede cobrar o “transferir” ciertas cuotas, gravámenes o cargos gubernamentales en jurisdicciones con control de alquileres. Vea la sección 798.49 del Código Civil.
- c. **Cuotas por mascotas:** La administración no está autorizada a cobrar una cuota por tener una mascota en el parque, a menos que la administración proporcione instalaciones o servicios especiales para mascotas. Vea la sección 798.33(b) del Código Civil. Se pueden aplicar reglas especiales a los animales de asistencia o de confort, que pueden tener un permiso especial bajo las leyes de vivienda equitativa.
- d. **Depósitos de seguridad:** La administración del parque puede cobrar hasta dos meses de alquiler adicional como depósito de seguridad antes o a la fecha de ocupación inicial, y debe devolverlo bajo pedido por escrito después de que el propietario haya pagado puntualmente el alquiler, las cuotas de servicios públicos y cargos de servicio razonables por 12 meses consecutivos. Vea la sección 798.39 del Código Civil para consultar estos y otros derechos y obligaciones relacionadas con los depósitos de seguridad.

## **9. Terminación de la tenencia (voluntaria)**

- a. **Aviso de vacancia:** Un propietario tiene que proporcionar a la administración del parque un aviso por escrito con 60 días de anticipación para dar por terminado un acuerdo de alquiler (sección 798.59 del Código Civil).
- b. **Publicidad de venta de casas móviles que van a permanecer en el parque:** Los propietarios y la administración del parque tienen una variedad de derechos y obligaciones en cuanto a la publicidad y venta de casas móviles que van a permanecer en un parque (secciones 798.70 a 798.72 del Código Civil).

- c. **Mandato de sacar una casa móvil después de la venta:** La administración del parque no puede ordenar que se saque una casa móvil después de su venta, salvo bajo condiciones específicas enumeradas en la sección 798.73 del Código Civil.
- d. **Mandato de hacer reparaciones o mejoras en una casa móvil que va a permanecer en el parque:** La sección 798.73.5 del Código Civil estipula las únicas condiciones en que la administración del parque puede exigir que se realicen reparaciones o mejoras a una casa móvil que va a permanecer en el parque después de ser vendida o transferida.
- e. **Requisitos de transferencia de casas móviles:** La transferencia o venta de casas móviles requiere ciertas divulgaciones, como la Declaración de divulgación para la transferencia de casas prefabricadas y casas móviles. Vea la sección 798.74.4 del Código Civil. Es ilegal vender u ofrecer a la venta una casa móvil con sistemas y equipos estructurales, de seguridad contra incendio, plomería, calefacción y electricidad a menos que cumpla con los requisitos del HCD (sección 18025 del Código de Salud y Seguridad). Las transferencias de dueño se deben reportar al Programa de Registro y Título del HCD. Vea la sección 18100.5 del Código de Salud y Seguridad.

## **10. Terminación de la tenencia por parte del parque (involuntaria)**

- a. **Motivos de terminación/desalojo:** La MRL estipula en la sección 798.56 del Código Civil siete motivos únicos y específicos de desalojo, y requisitos de aviso específicos para dar por terminada la tenencia de un propietario en un parque de casas móviles, y otra prohibición en la sección 798.58 del Código Civil. La administración del parque no puede dar por terminado ni negarse a renovar la tenencia de un propietario, salvo una de las razones indicadas en la sección 798.56 del Código Civil y solo después de cumplir con los requisitos de aviso específicos dispuestos en las secciones 798.55, 798.56a y 798.57 del Código Civil. No se permite la terminación para hacer espacio para un comprador o inquilino del dueño del parque (sección 798.58 del Código Civil).
- b. **¿Qué protecciones hay?** Las disposiciones de desalojo por “causa justificada” de la MRL en la sección 798.56 del Código Civil solo se aplican a propietarios que alquilan sus lotes al dueño del parque. Los inquilinos que alquilan sus casas móviles quedan sujetos a las leyes convencionales de propietario-inquilino (comenzando con la sección 1940 del Código Civil), a menos que el acuerdo de alquiler del inquilino disponga lo contrario.
- c. **Ayuda legal:** Puede haber organizaciones de servicios legales, abogados privados y abogados que trabajan con asociaciones de residentes de parques de casas móviles disponibles para representar a propietarios e inquilinos cuando se inicia un proceso de desalojo. Los asesores de reclamos menores de muchos

juzgados pueden proporcionar ayuda útil en caso de que un propietario o inquilino no esté representado por un abogado y necesite ayuda con sus documentos de desalojo.

## **11. Leyes y procedimientos de desalojo**

- a. Requisitos de desalojo de la administración:** La administración del parque, los propietarios y los inquilinos del parque tienen los mismos derechos y audiencias judiciales que los demás casos de desalojo (llamados de “retención ilícita”), tal como se indica en la sección 798.60 del Código Civil. Si el propietario/inquilino no deja el predio después de recibir la notificación legal correspondiente con 60 días de anticipación, la administración del parque tiene que iniciar una demanda de retención ilícita contra el propietario (sección 798.60 del Código Civil; secciones 1159 a 1179a del Código de Procedimiento Civil).
- b. Requisitos para el propietario/inquilino:** El propietario/inquilino tiene que presentar una “respuesta” en la misma corte donde se presentó el caso de retención ilícita si quiere disputar los motivos del desalojo o hacer cualquier otra declaración necesaria. Secciones 1169 y 1170 del Código de Procedimiento Civil.
- c. Audiencia de la corte:** En la corte, la administración del parque tiene que demostrar los motivos específicos que justifican el desalojo. Sección 798.56 del Código Civil. El propietario/inquilino tendrá la oportunidad de demostrar su versión de los hechos.
- d. Si la administración gana el caso de retención ilícita:** Si el caso de retención ilícita lo gana la administración, se dictará un fallo de posesión y el alguacil sacará a los ocupantes de la casa móvil. El alguacil sacará a los ocupantes aunque el parque no sea el dueño de la casa móvil. Si se debe un monto de alquiler atrasado, la parte que inició el desalojo también puede recibir un fallo por esa cantidad, que se puede cobrar de diversas maneras.

## **12. Después del desalojo: Ejecución del fallo y del derecho de retención**

- a. Abandono después del desalojo:** Si el propietario deja la casa móvil en el lote del parque, la administración no puede simplemente tomar a su cargo la casa móvil y alquilarla a otro o sacarla del parque, a menos que se cumplan otros procedimientos. Vea las secciones 699.010 a 701.830 del Código de Procedimiento Civil.
- b. Derecho de retención de almacén:** Un propietario puede perder todos sus derechos a una casa móvil debido a un derecho de retención de almacén (“warehouse lien” o WHL). Un WHL es una de las maneras en que la

administración del parque puede recuperar el dinero adeudado u obtener el título de una casa móvil después de haber desalojado al propietario o después de que el propietario haya abandonado la casa después de haber recibido un aviso de terminación. El propietario y todos los prestamistas que tengan un derecho de retención tienen derechos y obligaciones específicas bajo la sección 798.56a del Código Civil. Si deciden no ejercer dichos derechos y obligaciones, la administración del parque puede sacar la casa móvil del predio y colocarla en un almacén, o almacenarla dentro del predio. Si la casa móvil se guarda en un almacén, la administración del parque puede imponer un WHL por almacenamiento, servicios públicos, cargos de mantenimiento impagos y cualquier gasto realizado para desmantelar y sacar la casa móvil del parque. Después puede ejecutar dicho derecho de retención y vender la casa conforme a leyes específicas. Para obtener más información, vea la sección 798.56a, subdivisión (e) del Código Civil.

- c. Cumplimiento de un fallo por dinero:** Si el juez ordena al propietario desalojado que pague dinero por alquiler atrasado, el parque puede confiscar y vender la casa móvil (siempre que el propietario o el prestamista no la hayan sacado ya del predio). Esto se hace con un mandamiento de cumplimiento y aviso de derecho de retención, que se entregarán legalmente al propietario. Vea las secciones 699.010 a 701.830 del Código de Procedimiento Civil.
- d. Prohibición de adquirir un derecho de retención o derecho real de garantía en una casa móvil:** La administración del parque no puede adquirir un derecho de retención o derecho real de garantía en una casa móvil ubicada en el parque a menos que dicho derecho de retención o derecho de garantía: 1) surja como parte del esfuerzo del parque por hacer cumplir un fallo en contra del propietario; o 2) surja debido a un acuerdo mutuo entre el propietario y el parque (sección 798.38 del Código Civil).
- e. Declaración judicial de abandono:** Si la administración del parque determina que una casa móvil fue abandonada, puede presentar una petición de declaración judicial de abandono ante la corte. Si la corte dicta un fallo de abandono, el parque podrá: 1) realizar una venta pública de la casa móvil abandonada, de su contenido o ambos; o 2) vender o disponer de la casa móvil abandonada. Para obtener más información sobre este proceso de abandono, vea la sección 798.61 del Código Civil.

### **13. Cómo hacer cumplir las responsabilidades del propietario y de la administración del parque a través de la corte**

#### **a. Acciones legales de los propietarios:**

- 1) Molestias públicas y paliación:** Una “molestia pública” puede ser: 1) cuando la administración del parque no proporciona o mantiene en forma

sustancialmente apropiada mejoras físicas en las instalaciones comunes; y 2) una violación sustancial de una regla del parque de casas móviles. Antes de iniciar una demanda, se debe notificar específicamente a la administración del parque. Los recursos pueden ser una acción civil o paliación. Para obtener más información, incluyendo los requisitos de notificación, vea las secciones 798.84 y 798.87 del Código Civil.

**2) Penalidad a la administración por violaciones intencionales:** Si un propietario o ex propietario gana una demanda civil (incluyendo una acción judicial en la corte de reclamos menores), el juez puede otorgar hasta \$2,000 por cada violación intencional de la MRL por parte del parque. El propietario o ex propietario puede hacerse acreedor a esta penalidad estatutaria o daños punitivos además de los daños que pueda reclamar por ley (sección 798.86 del Código Civil).

**3) Otras protecciones legales:** Un propietario puede iniciar una demanda por daños o solicitar un interdicto judicial (por ejemplo, una orden de reparación) cuando la administración viole sus derechos de tenencia no cubiertos específicamente por la MRL. Por ejemplo, la sección 1942.5 del Código Civil brinda protecciones contra represalia por parte del arrendador. En casos de discriminación o cuando no se proporciona un alojamiento razonable, las leyes estatales y federales de vivienda equitativa brindan protecciones legales (por ejemplo, demandas por daño, órdenes de protección).

**b. Acciones legales de los residentes-inquilinos, debido a violaciones por parte de la administración del parque:** Un residente-inquilino con un reclamo viable sobre una violación de las disposiciones de la MRL por parte de la administración del parque puede iniciar una demanda bajo la MRL. La parte ganadora tiene derecho a recuperar los honorarios de abogado, bajo la sección 798.85 del Código Civil.

**c. Acciones legales de los residentes-inquilinos, debido a violaciones por parte del propietario de la casa móvil:** Un residente-inquilino puede iniciar una demanda contra el propietario de una casa móvil que le está alquilando la casa por una violación de cualquier derecho de los inquilinos bajo las secciones 1940 a 1997.270 del Código Civil. La discriminación o no proporcionar un alojamiento razonable están gobernadas por las leyes estatales y federales de vivienda equitativa.

**d. Demandas de la administración contra los propietarios por violación de las reglas del parque:**

**1) Desalojo:** La administración del parque puede dar terminada una tenencia y/o iniciar un caso de desalojo contra un propietario que está violando las reglas y reglamentos del parque. Estas violaciones se tienen que probar en la corte.

- 2) Interdicto por violación de las reglas del parque:** La administración del parque puede solicitar a la corte un interdicto para impedir que un propietario o residente-inquilino siga violando una regla o reglamento razonable del parque (sección 798.88 del Código Civil). Como parte de la demanda, la ley permite que el parque obtenga también una orden de restricción temporal, para lo cual hay que seguir ciertos procedimientos. (Sección 798.88, subdivisiones (b) y (c) del Código Civil). Tanto la administración del parque como el propietario o inquilino se pueden representar a sí mismos o comparecer con abogados. (Sección 798.88, subdivisión (f) del Código Civil).
- e. Honorarios de abogados y costos de la corte:** En una acción legal bajo la MRL, la parte ganadora tiene el derecho a recuperar honorarios de abogado y costos judiciales razonables. Una parte es “ganadora” si la corte da un dictamen a su favor o si el caso se desestima a favor de la parte, ya sea antes o durante el juicio. Sin embargo, las partes pueden llegar a un acuerdo distinto como parte de una resolución o compromiso (sección 798.85 del Código Civil).
- f. Arbitraje de disputas:** Una regla o reglamento del parque será nulo y no se podrá hacer cumplir si: (1) se propone negar a los propietarios su derecho a un juicio por jurado u obliga a un arbitraje vinculante de cualquier disputa entre el parque y los propietarios; (2) es adoptado unilateralmente por la administración del parque; y (3) se implementa sin el consentimiento de los propietarios (sección 798.25.5 del Código Civil). Si el contrato de alquiler contiene un acuerdo de arbitraje, el propietario puede consultar a un asesor legal para determinar si el acuerdo de arbitraje cumple con los requisitos legales.

#### **14. Leyes adicionales relacionadas con casas móviles y parques de casas móviles**

Además de la MRL, las siguientes leyes y agencias gubernamentales tienen aplicabilidad sobre casas móviles y parques de casas móviles:

- a. Ley de Parques de Casas Móviles:** Esta ley, comenzando con la sección 18200 del Código de Salud y Seguridad, regula la construcción, mantenimiento, ocupación, uso, diseño y operación de los parques de casas móviles. Los reglamentos que interpretan esta ley se encuentran en el título 25 del Código de Reglamentos de California, comenzando con la sección 1000, y también incluyen pautas sobre lo que constituye una casa móvil deficiente, un vehículo recreativo u otras estructuras en un lote o un parque.
- b. Ley de Parques de Ocupación Especial (vehículo recreativo):** Esta ley, comenzando con la sección 18860 del Código de Salud y Seguridad, regula el uso de parques de vehículos recreativos, incluyendo la construcción, mantenimiento, ocupación, uso, diseño y operación de parques de vehículos recreativos. Los reglamentos que interpretan esta ley se encuentran en el título 25 del Código de Reglamentos de California, comenzando con la sección 2000.

- c. **Ley de Casas Prefabricadas de 1980:** Esta ley, comenzando con la sección 18000 del Código de Salud y Seguridad, regula las normas de casas móviles, casas prefabricadas y casas modulares comerciales, sus equipos e instalación, ventas y plicas, y registro y títulos.
- d. **Otras agencias de salud y seguridad** a las que los residentes de casas móviles pueden recurrir: El departamento de salud del condado por asuntos de calidad del agua y otros temas de salud; o la comisaría o alguacil de la zona por otras violaciones de las leyes.

## **15. Glosario**

- a. **Animal de confort**, es un animal también llamado “animal de asistencia”, “animal de compañía” o “animal de soporte emocional”, pero que no es un “animal de servicio”. Brinda una forma de terapia a una persona que tiene una discapacidad psiquiátrica o mental verificada. Se pueden encontrar dos fuentes de información adicional en [http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=servanimals\\_ntcfheo2013-01.pdf](http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=servanimals_ntcfheo2013-01.pdf)
- b. **Huésped** es una persona descrita por la sección 798.34(a) del Código Civil, quien no está obligada a registrarse en la administración y reside no más de 20 días consecutivos o un total de 30 días por año calendario.
- c. **HCD** es la sigla en inglés del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, que establece las reglas y hace cumplir en forma directa las leyes sobre construcción, ocupación, ventas, registro y títulos de casas móviles; y establece reglas para hacer cumplir en forma directa o indirecta las leyes relacionadas con la construcción, mantenimiento y operación de parques de casas móviles. Para obtener más información, vea los programas correspondientes en <http://www.hcd.ca.gov/codes/>.
- d. **Propietario** es una persona que alquila un espacio en un parque de casas móviles por medio de un acuerdo de alquiler con la administración del parque (secciones 798.8 y 798.9 del Código Civil).
- e. **Casa prefabricada** se define en la sección 18007 del Código de Salud y Seguridad. A los fines de la MRL, significa lo mismo que “casa móvil”, salvo que siempre se tiene que registrar en el HCD. Una casa prefabricada puede tener una o más secciones y puede tener uno o más pisos. También incluye una "casa prefabricada multifamiliar", como un dúplex o triplex, que se puede colocar en un parque de casas móviles. También puede incluir ciertos vehículos recreativos, si la unidad cumple con los requisitos de la subdivisión (b) de la sección 798.3 del Código Civil. Las casas prefabricadas tienen que cumplir con ciertas normas federales de construcción y mantenimiento del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y siempre se tienen que registrar y ser inspeccionadas

por el HCD conforme a las secciones 18025, 18026, 18029 del Código de Salud y Seguridad.

- f. **Casa móvil** es lo mismo que “casa prefabricada”, según se define en la sección 798.3 del Código Civil. No obstante, puede estar registrada ya sea en el HCD o el Departamento de Vehículos Motorizados.
- g. **Parque de casas móviles**, según la definición de la sección 798.4 del Código Civil, es un terreno donde se alquilan o se ofrecen en alquiler dos o más lotes de casas móviles, tal como se definen en la sección 798.3 del Código Civil.
- h. **Defensor del Pueblo (Ombudsman)** es el recurso del HCD, conforme a las secciones 18150 a 18153 del Código de Salud y Seguridad, designado para brindar ayuda a los residentes y dueños de casas prefabricadas y casas móviles.
- i. **Remolque para parque o Modelo para parque** es un vehículo recreativo, tal como se define en la sección 18009.3 del Código de Salud y Seguridad, diseñado para ser habitado por personas solo para uso recreativo o estacional, con normas adicionales estipuladas en las secciones 18033 y 18033.1 del Código de Salud y Seguridad. Si bien puede asemejarse a una casa móvil pequeña, se construye de acuerdo a las normas para vehículos recreativos especificadas en la sección 18027.3 del Código de Salud y Seguridad.
- j. **Vehículo recreativo** es un vehículo licenciado por el Departamento de Vehículos Motorizados, tal como se define en la sección 18010 del Código de Salud y Seguridad, diseñado para ser habitado por individuos para actividades recreativas, emergencia u otro tipo de ocupación, y que cumple con ciertas normas específicas. Independientemente de la definición de la sección 18010 del Código de Salud y Seguridad, la sección 798.3(b) del Código Civil prohíbe el uso de casas rodantes, camiones de campamento y remolques de campamento con fines residenciales en un lote de casas móviles, a menos que el predio estuvo ocupado por un vehículo recreativo el 15 de noviembre de 1992 o antes. La sección 798.22 del Código Civil permite el uso de vehículos recreativos en parques de casas móviles desarrollados después del 1 de enero de 1982 si se encuentran en áreas designadas específicamente para vehículos recreativos dentro del parque.
- k. **Residente** es un propietario u otra persona que ocupa legalmente una casa móvil en un parque de casas móviles. Vea la sección 798.11 del Código Civil.
- l. **Compañero de cuarto** es ya sea una persona descrita en la sección 798.34(b) del Código Civil o un residente adicional no emparentado que se tiene que registrar en la administración del parque o agregarse al acuerdo de alquiler.

- m. **Animal de servicio** es un perro entrenado individualmente para realizar tareas para una persona con una discapacidad y que están directamente relacionadas con dicha discapacidad. Se pueden encontrar dos fuentes de información adicional en [http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=servanimals\\_ntcfheo2013-01.pdf](http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=servanimals_ntcfheo2013-01.pdf) y [https://www.ada.gov/regs2010/service\\_animal\\_qa.html](https://www.ada.gov/regs2010/service_animal_qa.html).
- n. **Subalquiler** es cuando un propietario alquila su casa, que es su residencia principal, a otra persona. Los derechos y requisitos relacionados con un subalquiler en un parque de casas móviles se especifican en la sección 798.23.5 del Código Civil.
- o. **Inquilino** es una persona que alquila una casa móvil ya sea de un dueño de casa móvil o de la administración de un parque de casas móviles.

## **16. Recursos adicionales**

- a. Para obtener más información sobre los requisitos estatales para operar y mantener un parque de casas móviles, visite el sitio web de parques de casas móviles del HCD (que incluye todas las leyes y reglamentos de la Ley de Parques de Casas Móviles y Parques de Ocupación Especial): <http://www.hcd.ca.gov/codes/mobilehome-special-occupancy-parks/>
- b. Para obtener más información sobre las normas de casas móviles, visite el sitio web del HCD sobre normas de viviendas prefabricadas en: <http://www.hcd.ca.gov/codes/> bajo “manufactured housing” (viviendas prefabricadas).
- c. Para obtener información sobre los derechos y obligaciones de un dueño de casa móvil relacionados con el registro y el título de una casa prefabricada, visite el sitio web de registro y títulos del HCD en: <http://www.hcd.ca.gov/codes/registration-and-titling/> o envíe un email a [ContactRT@hcd.ca.gov](mailto:ContactRT@hcd.ca.gov) o llame al (800) 952-8356.
- d. Para obtener información sobre los derechos de un comprador o vendedor cuando compra o vende una casa prefabricada, visite el sitio web del HCD sobre comerciantes minoristas y ventas en: <http://www.hcd.ca.gov/codes/occupational-licensing/> o llame al Centro de Asistencia de Casas Móviles al (800) 952-5275.
- e. Para obtener información sobre cómo presentar una queja ante el Defensor del Pueblo de Casas Móviles o para obtener las remisiones apropiadas, visite el sitio web del Centro de Asistencia de Casas Móviles del HCD: <http://www.hcd.ca.gov/codes/occupational-licensing/ombpg-menu.html>, llame al (800) 952-5275 o envíe un email a [MHassistance@hcd.ca.gov](mailto:MHassistance@hcd.ca.gov).

- f. Para obtener más información sobre la MRL, incluyendo una sección de “Preguntas frecuentes” publicada por el Comité Selecto del Senado sobre Comités de Casas Prefabricadas, visite:  
<http://mobilehomes.senate.ca.gov/publications>.
- g. Para obtener información sobre las leyes y recursos legales estatales contra la discriminación ilegal, visite el sitio web del Departamento de Empleo y Vivienda Equitativa en <http://www.dfeh.ca.gov/>
- h. Para obtener más información sobre los derechos y responsabilidades generales de inquilinos y propietarios, y qué hacer cuando se recibe un aviso o demanda de desalojo, visite la guía para inquilinos y propietarios del Departamento de Asuntos del Consumidor en:  
<http://www.dca.ca.gov/serp.shtml?q=Tenant+Landlord+Guide&cx=001779225245372747843%3Auopx5iwl8os&cof=FORID%3A10&ie=UTF-8>.
- i. Para información sobre Liga de Propietarios de Casas Prefabricadas del Estado Dorado, que representa a muchos residentes de casas móviles, visite:  
<http://www.gsmol.org/>.