

Aquilar or Compra de Casas Móviles-Una Transacción Legal

Conforme a la Ley de Control de Arrendamientos de Parques para Casas Móviles (Mobilehome Rent Control Law), el propietario del parque no puede imponer como condición de la venta que se firme un contrato de arrendamiento a largo plazo.

Si usted firma un contrato de arrendamiento a largo plazo, puede causarle dificultades si vende su casa porque no estará bajo control de renta/arrendamientos (rent control) durante el termino del contrato.

Comprar o alquilar una casa móvil en la comunidad de casas móviles prefabricadas donde compra/alquila la vivienda, pero arriendan la tierra debajo de ella, implica leyes (fiscales, valoraciones, etc) que con frecuencia son muy diferentes que las casas construidas en su lugar.

Estas transacciones son asuntos legales. Muchos parques tienen asociaciones de propietarios que ofrecerle el beneficio de su experiencia y tienen recursos para darle la información necesaria para hacer la mejor decisión posible.

Tome el tiempo necesario para estudiar con cuidado el contrato de arrendamiento que va a firmar. Si usted piensa que tiene que firmar enseguida, puede firmar un contrato mensual y regresar a firmar el contrato a largo plazo cuando lo entienda en su totalidad.

Servicios Adicionales

Senior Citizens Legal Services
(831) 426-8824

Senior Network Services
(831) 426-1433

HCD Mobilehome Ombudsman Office
(800) 952-5275
Website: www.hcd.ca.gov
Email: ombudsman@hcd.ca.gov

CA Department of Housing and Community Development (HCD)
Field Office (916) 255-2501

Department of Fair Employment and Housing (DFEH) (800) 884-1684

District Attorney's Department of Consumer Affairs (831) 454-7303

Office of the County Counsel
(831) 454-2115

El Senado Estatal ha publicado un folleto titulado "Lo que debe saber todo propietario de una casa móvil" ("What Every Mobilehome Owner Should Know"). Puede obtener una copia en las oficinas estatales del Senado localizadas en el edificio del condado, 701 Ocean St., tercer piso, Santa Cruz, CA 95060.

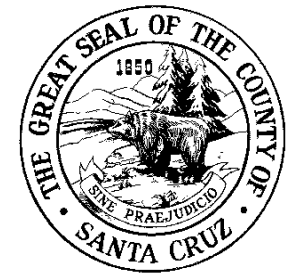
<http://mobilehomes.senate.ca.gov/>



A LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE CASAS MÓVILES

QUÉ DEBE SABER ANTES DE FIRMAR

UN MENSAJE IMPORTANTE DE LA COMISIÓN DE CASAS MÓVILES DEL CONDADO DE SANTA CRUZ



Comisión de Propietarios de Casas Móviles del Condado de Santa Cruz

(831) 454-2772

<http://sccounty01.co.santa-cruz.ca.us/mhc/index.html>

La Comisión de Casas Móviles del Condado de Santa Cruz

La Comisión de Casas Móviles del Condado de Santa Cruz se estableció en 1981 para ayudar al público en varios aspectos de la vivienda en las casas móviles. Ya sea que usted sea un residente con mucha experiencia o compra por primera vez, le pedimos que tenga en cuenta la siguiente información antes de firmar el contrato de arrendamiento.

Como un nuevo propietario, usted tendrá una reunión con la gerencia del parque le pedirán que firme un contrato de arrendamiento antes de mudarse. La ley Estatal permite que usted escoja un arrendamiento mensual o un contrato por un año. También se le permite a la gerencia ofrecerle un contrato a largo plazo (por más de un año).

El Condado de Santa Cruz tiene una Ordenanza de Ajuste de los Arrendamientos para las Casas Móviles.

Si usted firma un contrato a largo plazo, más de 12 meses, esta ordenanza no le aplica a usted y pierde esta protección valiosa.

En este tiempo, las áreas del condado de Santa Cruz no incorporadas, y las ciudades de Watsonville y Scotts Valley tienen ordenanzas de ajustes de los arrendamientos para las casas móviles (pasadas por sus votantes). Las ciudades de Santa Cruz y Capitola rescindieron sus leyes de ajuste en 2004 y 2014, respectivamente.

Protecciones bajo la Ordenanza de Reajuste de Arrendamientos para Casas Móviles del Condado de Santa Cruz

Con tal de que su casa móvil es su residencia primaria, o de otra manera esta cubierto bajo la Ordenanza, solamente le pueden subir el arrendamiento una vez al año y los aumentos se limitan conforme al criterio indicado en la ordenanza.

El arrendamiento no puede subirse cuando se vende la casa móvil.

Los residentes del parque tienen derecho de objetar un aumento de arrendamiento y que tal caso lo oiga un oficial independiente contratado por el Condado.

Asistencia legal gratuita puede ser disponible en caso de un aumento en el arrendamiento o si hay una reducción o eliminación de cualquier servicio en su parque.

Puede ver el artículo 13.32 del Código del Condado sobre el control de arrendamientos en el Internet: <http://sccounty01.co.santa-cruz-ca.us/mhc/indez.html>.



POSIBLES RIESGOS AL FIRMAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A PLAZO LARGO (mas de 12 meses)

Después de que su contrato de plazo largo termine, le pueden aumentar el arrendamiento más que a sus vecinos que están protegidos por la Ordenanza del Ajuste de Arrendamientos del Condado (County Rent Adjustment Ordinance). Su arrendamiento/renta básica será la última renta cobrada bajo el contrato de arrendamiento, mientras que, el arriendo básico de su vecino bajo la ordenanza puede ser basada en los arriendos/rentas de 1982.

Le pueden cobrar, sin su consentimiento previo, un sobrecargo o aumento del arrendamiento para pagar "inversión de capital" (cualquier cosa que el dueño del parque considere que es útil por más de doce meses).

Si usted decide mudarse antes de que termine su contrato de arrendamiento, le pueden forzar a encontrar un comprador para su casa móvil que acepte el contrato de arrendamiento a plazo largo que usted firmó, o un contrato nuevo favorable para el dueño del parque. Es posible que el nuevo dueño tenga que aceptar un aumento en el arrendamiento como requisito de la venta y el podría pedirle que rebaje el precio de venta para compensar el aumento del arrendamiento.

Asegúrese leer todas las páginas del contrato de arrendamiento de largo plazo porque podrán haber otros escollos y requisitos que no permite la Ordenanza de Ajuste de Arrendamientos para Casas Móviles.