

HOJA INFORMATIVA DEL FONDO DE RECUPERACIÓN DE CASAS PREFABRICADAS

El Fondo de Recuperación de Casas Prefabricadas (MHRF, por sus siglas en inglés), administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD, por sus siglas en inglés), es un recurso de **última instancia para la recuperación de fondos** de compradores, vendedores e inversores de casas móviles, casas prefabricadas o casas prefabricadas multifamiliares (en adelante, denominadas colectivamente "casas prefabricadas") que hayan perdido dinero como consecuencia de: (1) el incumplimiento de garantías, (2) fraude, (3) falsedad ideológica dolosa, (4) apropiación indebida o (5) violaciones deliberadas de las leyes de garantía de casas prefabricadas nuevas. El término "apropiación indebida" se refiere a la posesión ilícita de los bienes de otra persona (robo). Las víctimas que califiquen pueden recuperar sus pérdidas reales y directas hasta un máximo de \$75,000. El MHRF se financia mediante tasas de pago único que se cobran a los vendedores y concesionarios de casas prefabricadas, así como una tasa que se percibe por cada venta de este tipo de viviendas.

¿QUIÉN PUEDE PRESENTAR UNA RECLAMACIÓN ANTE EL MHRF?

- El comprador o vendedor de una casa prefabricada destinada a ser residencia personal, familiar o con fines de inversión, comprada o vendida a partir del 1 de enero de 1985, y
 - Que haya demandado al presunto responsable y obtenido una sentencia civil firme; o
 - Que posea una orden de restitución penal impaga derivada de una sentencia penal firme;
 - Que posea una orden de restitución de derecho administrativo impaga derivada de una decisión administrativa firme;
 - Cuya reclamación sea contra un presunto responsable (persona o entidad) que esté o haya estado sujeto a un proceso de quiebra o que, de otro modo, sea "insolvente" (una persona que carece de los recursos financieros necesarios para cumplir con una sentencia por daños y perjuicios, o cuyos salarios o bienes están protegidos por ley contra embargos judiciales). Nota: El reclamante debe proporcionar pruebas aceptables para el HCD que demuestren que la persona o entidad es insolvente.

REQUISITOS ADICIONALES PARA EL PAGO DE UNA RECLAMACIÓN:

1. Se podrá presentar una reclamación basada en una sentencia civil (la cual puede ser contra cualquier persona o empresa que sea compradora o vendedora de una casa prefabricada, no solo contra un titular de licencia del HCD) si se cumplen los siguientes requisitos adicionales:
 - a. La reclamación debe presentarse dentro de los dos (2) años posteriores a la fecha de la sentencia firme.
 - b. La sentencia debe fundamentarse en al menos uno (1) de los siguientes actos ilícitos: Incumplimiento de garantías.
 1. Incumplimiento de garantías.
 2. Fraude o falsedad ideológica dolosa relacionada con cualquier disposición financiera.
 3. Fraude o falsedad ideológica dolosa sobre el tipo o la calidad del producto vendido o comprado.
 4. Apropiación indebida.
 5. Cualquier violación deliberada de la Parte 2 de la División 13 del Código de Salud y Seguridad (HSC), la Ley de Viviendas Prefabricadas de 1980 y cualquier reglamento adoptado al respecto.
 6. Cualquier violación del Capítulo 3 del Título 17 del Código Civil, a partir de la Sección 1797 (garantías de casas prefabricadas nuevas).
 - c. El reclamante debe haber ejecutado la sentencia firme o presentar pruebas de que ha realizado esfuerzos de cobro "diligentes" contra todos los activos del deudor judicial y ha determinado que el demandado es insolvente (es decir, que está en quiebra, desempleado, encarcelado, en paradero desconocido, etc.).

Nota: Si no logra localizar al deudor judicial, puede enviar una carta certificada a su último domicilio conocido y solicitar al Servicio Postal de los EE. UU. que verifique la última dirección registrada del destinatario.

2. Requisitos del plazo de prescripción (SOL, por sus siglas en inglés):

- a. Si la reclamación se basa en una sentencia firme, el plazo de prescripción es de 2 años a partir de la fecha de la sentencia.
- b. Si la reclamación NO se basa en una sentencia firme (como en casos de quiebra u otras pruebas de que el demandado es insolvente), el plazo de prescripción es:
 1. Dentro de los 2 años posteriores a la conclusión del proceso de quiebra; o
 2. Dentro de los 2 años posteriores a la fecha de venta (consulte la Sección 18070.2 del HSC para más detalles); o
 3. Dentro de los 2 años posteriores a la fecha de descubrimiento de las infracciones que causaron la pérdida real y directa, pero en ningún caso podrá superar los 5 años tras la fecha de venta.

¿CUÁNTO SE PUEDE RECUPERAR? El pago máximo permitido con respecto a una transacción de venta de una casa prefabricada nueva o usada es el monto que resulte menor entre **\$75,000** o el importe de la "pérdida real y directa". Se entiende por "pérdida real y directa" los gastos de bolsillo derivados de la transacción e incluye las costas procesales e intereses a la tasa legal (según la Sección 685.010 del Código de Procedimientos Civiles de California, actualmente al 10%) desde la fecha de la pérdida. Si la reclamación se basa en una sentencia, también incluye honorarios razonables de abogados y costos judiciales.

Si la reclamación no se basa en una sentencia civil, los honorarios de abogados no podrán superar el **15%** del monto de la reclamación y los costos procesales. Si se basa en una sentencia civil firme, dichos honorarios y costos no superarán el **25%** del monto de la sentencia. Los abogados del gobierno pueden reclamar hasta el **35%** del monto de la sentencia obtenida en casos civiles, penales con orden de restitución o decisiones administrativas con orden de restitución.

Los formularios de reclamación de MHRF y las instrucciones están disponibles en el sitio web de HCD: [Página Principal del HCD MHRF](#). También puede solicitar una solicitud de reclamación comunicándose con nosotros a:

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, División de
Códigos y Normas
Fondo de Recuperación de Casas Prefabricadas
P.O. Box 278690
Sacramento, CA 95827-8690
(800) 952-8356
Correo electrónico: ol@hcd.ca.gov

DATOS A TENER EN CUENTA AL PRESENTAR UNA RECLAMACIÓN ANTE EL MHRF:

1. El reclamante no incluye a personas que tengan un derecho de retención sobre una casa prefabricada ni a personas con un interés secundario (acreedores prendarios secundarios).
2. Salvo en casos de quiebra o insolvencia acreditada, se debe obtener una sentencia civil firme, una sentencia penal firme (con restitución) o una decisión administrativa (con restitución), incluso si el comprador o vendedor ha cesado sus actividades o se desconoce su paradero.
3. Si el comprador o vendedor se ha declarado en quiebra, usted debe presentar una Prueba de Reclamación ante el Tribunal de Quiebras de los Estados Unidos, a menos que dicho tribunal le indique lo contrario. En California, puede obtener información sobre el proceso de declararse en quiebra en los siguientes sitios web: Norte de California – [Sitio del Tribunal de Bancarrota de EE. UU. del Distrito Norte de CA](#); Sur de California – [Sitio del Tribunal de Bancarrota de EE. UU. del Distrito Sur de CA](#); y Centro de California – [Sitio del Tribunal de Bancarrota de EE. UU. del Distrito Central de CA](#)

4. El monto total de una reclamación no puede exceder la "pérdida real y directa" que permanezca impaga por cualquier otra fuente.
5. Las "pérdidas reales y directas" no incluyen daños punitivos ni daños por imposición intencional de angustia emocional.
6. No es necesario que un abogado prepare las reclamaciones ante el MHRF. Se permite la representación legal, pero no es obligatoria ni se requiere para presentar una reclamación. El MHRF no pagará honorarios de abogados en relación con la preparación de la solicitud.
7. Como condición para recibir cualquier pago del MHRF, se le exigirá que ceda al HCD su sentencia o cualquier derecho de cobro que tenga contra el vendedor o comprador en quiebra.
8. Aquella persona que compre o venda una casa prefabricada con fines de inversión podrá recibir el pago del MHRF una sola vez.

QUÉ HACER SI AÚN NO HA OBTENIDO UNA SENTENCIA CONTRA EL COMPRADOR O VENDEDOR DE SU CASA PREFABRICADA:

Si el vendedor o comprador no está sujeto a un proceso de quiebra, usted deberá obtener una sentencia civil en su contra. Si sus pérdidas de bolsillo son menos de \$10,000, o está dispuesto a limitar su posible cobro a \$10,000, puede presentar una demanda en el Tribunal de Reclamos Menores. Si el comprador o vendedor es un titular de licencia de casas móviles o prefabricadas (vendedor, concesionario o fabricante), usted puede demandarlo incluso si ya no está en el negocio.

El Tribunal de Reclamaciones Menores es un procedimiento sencillo y las partes NO pueden utilizar abogados. Muchos condados cuentan con clínicas de ayuda para asistir a las partes en este tribunal. Puede visitar el siguiente sitio web para obtener información de autoayuda sobre los procesos judiciales: [Página del Centro de Autoayuda de los Tribunales de California](#).

También puede contratar a un abogado. Dado que muchos profesionales podrían desconocer la existencia del MHRF, le sugerimos mostrarles esta hoja informativa. El hecho de saber que existe una fuente monetaria para recuperar lo perdido puede ser un factor decisivo para que el abogado determine si es económicamente viable presentar su reclamación ante los tribunales. Un abogado podrá asesorarlo sobre si su reclamo es viable, ya que debe demandar a la persona dentro del plazo de prescripción (una fecha límite establecida por ley) para esa causa de acción en particular.

Usted o su abogado pueden ver las leyes aplicables en el siguiente sitio web: [Página de Información Legislativa de California](#). En este sitio, haga clic en el enlace de "**Código de Salud y Seguridad**", luego en el de "**Division 13**" y, por último, en el de "**Capítulo 7.5: Fondo de Recuperación de Casas Prefabricadas**" dentro de la **Parte 2**. Esto debería llevarlo al inicio de los códigos del MHRF (Secciones 18070-18070.7 del Código de Salud y Seguridad).

Asimismo, puede solicitar asistencia al Fiscal de Distrito local para iniciar una causa penal contra el responsable. Si el Fiscal de Distrito obtiene una sentencia firme que incluya una restitución a su favor basada en los actos ilícitos enumerados anteriormente, usted podrá presentar una reclamación si el Fiscal no logra obtener dicha restitución en su nombre.

También puede solicitar asistencia al HCD para iniciar un caso administrativo contra el responsable si este posee una licencia como vendedor, concesionario o fabricante de casas prefabricadas. Si el HCD obtiene una sentencia firme que incluya una restitución a su favor basada en los actos ilícitos antes mencionados, usted podrá presentar una reclamación si ni usted ni el HCD logran obtener la restitución directamente del deudor judicial en su nombre.

La información contenida en este documento no contempla todas las disposiciones o detalles de las leyes que afectan al MHRF. El reclamante debe revisar los estatutos en el sitio web indicado o en una biblioteca jurídica local.