VIVIENDO EN UN PROYECTO DE INTERÉS COMÚN EN CALIFORNIA

Viviendo en un Proyecto de Interés Común en California fue folleto originalmente desarrollado en enero de 1999 por la Asociación de Gerentes de la Comunidad de California, Inc., trabajando junto con la Oficina de Bienes Raíces (CalBRE/Oficina). Este folleto fue revisado en agosto de 2002 y junio de 2016 por la Oficina.

CalBRE

PRÓLOGO

Este folleto fue diseñado para proporcionar información general en respuesta a algunas de las preguntas realizadas con más frecuencia con respecto a vivir en proyecto de interés común (PIC). Esperamos que sea una contribución para su conocimiento y para sus expectativas de poseer vivienda en un PIC. Dado que este folleto no contiene información u orientación legal específica, debería ser utilizada únicamente como una fuente general de información. Si usted desea profundizar el tema, se puede ponerse en contacto con un abogado o un profesional de la industria con experiencia en PICs.

PREGUNTAS CON RESPECTO A VIVIR EN UN PROYECTO DE INTERÉS COMÚN EN CALIFORNIA

¿Qué es un proyecto de interés común (PIC)?

Un PIC se refiere no solo a cierto tipo de bienes raíces y forma de propiedad de vivienda, sino también a un estilo de vida que se ha hecho más y más común en la forma de vida estadounidense. Para comprender el concepto, es importante saber que no hay ningún tipo estructural, estilo arquitectónico, o tamaño estándar para los PICs. Se presentan en una variedad de tipos y estilos, como casas independientes unifamiliares, casas de dos pisos, unidades rodeadas de jardín con "paredes medianeras" compartidas y edificios de varios pisos tipo apartamentos. En California, hay decenas de miles de PICs que varían en tamaño, desde un proyecto simple de dos unidades hasta un complejo grande con miles de casas, muchas instalaciones comunes y varias asociaciones bajo el patrocinio de una asociación general. Sin embargo, a pesar del amplio rango de diferencias que podrían existir entre los PICs, todos los PICs son similares en que permiten que los dueños individuales utilicen la propiedad común y las instalaciones comunes, y contemplan un sistema autónomo por medio de una asociación de propietarios de vivienda dentro del PIC. El tipo de asociación de propietarios de vivienda más común es la empresa de beneficios mutuos sin fines de lucro. Esta es una empresa en la cual los miembros de la empresa votan por una junta directiva que dirige los asuntos de la empresa. Sin embargo, algunas asociaciones, generalmente las más antiguas, son asociaciones no constituidas. En muchas formas, las asociaciones no constituidas son tratadas de la misma forma que las empresas de beneficio mutuo bajo la ley de California.

¿Tiene usted que unirse a la asociación?

Ser miembro de la asociación(es) es automático. Cuando una persona compra un lote, casa, casa adosada o condominio en un proyecto de interés común, él/ella automáticamente se convierte en un miembro de la asociación(es).

¿Cuáles son los Convenios, Condiciones y Restricciones (CC&Rs)?

La Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones, o CC&Rs, contiene las reglas básicas para las operaciones de la asociación. Este documento rector identifica el área común y las responsabilidades de la asociación, explica la obligación de la asociación de recolectar tasas, así como la obligación de los propietarios de pagar las tasas. Además, indica que la asociación podrá demandar a los propietarios por violación de las reglas o por el incumplimiento de pago de tasas, y explica qué sucede si hay alguna destrucción de propiedad en el proyecto como resultado de incendio o terremoto. La CC&Rs también establecerá las responsabilidades y obligaciones de la asociación hacia sus miembros, las necesidades de seguros y los asuntos de control arquitectónico.

¿Cómo son aplicados los CC&Rs?

Las leyes de California permiten que la asociación o un propietario en un proyecto de interés común pueda presentar una demanda pidiéndole a la corte que haga cumplir los CC&Rs. Actualmente, la ley requiere, con algunas excepciones, que el propietario o la asociación se comprometa a realizar cierto tipo de proceso de resolución de conflictos alternativo antes de presentar una demanda. Usted puede consultar con un abogado especializado en este tipo de ley en caso de enfrentarse o encontrarse con un asunto de cumplimiento.

¿Qué son reglamentos?

Como se mencionó anteriormente, los CC&Rs generalmente establecen cómo debe operar una asociación. En casi todos los casos, la asociación, a través de su junta directiva, tiene la responsabilidad absoluta para dirigir la asociación. Debido a que la asociación es generalmente una empresa, los reglamentos establecen las reglas que dirigirán a la empresa. Los reglamentos generalmente explican cómo los miembros votan por la junta directiva, el número y el límite de miembros de la junta directiva, las responsabilidades del consejo, las responsabilidades de los ejecutivos, y otras dispocisiones imprevistas.

¿Ayuda la Oficina de Bienes Raíces con el cumplimiento de los reglamentos y CC&Rs?

Los PICs están sujetos al Acta de Desarrollo de Interés Común Davis-Stirling (Secciones 4000 y siguientes del Código Civil de California). Esta Acta pretende proporcionar a los propietarios de viviendas un sistema autónomo y de resolución de conflictos. La Oficina de Bienes Raíces revisa el marco legal de todos los nuevos PICs para asegurar el cumplimiento con la Ley de Tierras Subdivididas como parte del proceso de aplicación de reporte público antes de que las casas sean puestas en venta al público. Una vez que inician las ventas, la jurisdicción de la Oficina está limitada a las obligaciones del promotor bajo el reporte público, el cual no incluye intervención en conflictos de la asociación. Actualmente, no hay agencia del Estado de California o local que regule directamente a las asociaciones o a sus miembros.

¿Quién está a cargo de la asociación?

Los propietarios de viviendas están a cargo de la asociación. Muchas veces, los propietarios de vivienda elegirán una junta directiva para operar la asociación y preservar, mejorar y proteger el valor del PIC, pero la junta responde a los propietarios de viviendas. Debe señalarse que no es usual que la junta haga contrato con una empresa de gestión profesional para dirigir los asuntos diarios de la asociación. En última instancia, sin embargo, es la junta que es la responsable para la supervisión de la asociación de propietarios de vivienda.

¿Qué es la junta directiva y cómo son elegidos sus miembros?

La junta directiva regula la asociación. Sus miembros son elegidos una vez al año o con menos frecuencia, dependiendo de los términos estipulados en los documentos rectores de la asociación. Los documentos rectores también determinan el número de directores. Los directores son elegidos por los miembros de la asociación (propietarios de viviendas) quienes votan por las vacantes cuando se presentan. Normalmente, cada lote o unidad tiene un voto sin importar cuánta gente lo posea, con la excepción notable que el promotor podrá, por un tiempo, tener hasta tres votos por cada lote o unidad que él/ella posea.

¿Cómo puede usted formar parte de la junta directiva de la asociación?

Estas son dos formas para convertirse en miembro de la junta directiva. Puede solicitar que la asociación o el comité de nominación ponga su nombre en la papeleta de elección para que otros miembros de la asociación tengan la oportunidad de votar por usted en las siguientes elecciones, o puede pedir a la junta directiva que considere nominarlo para cualquier vacante provisional en la junta.

¿Cuáles son las responsabilidades de la junta directiva?

La junta tiene la máxima responsabilidad para dirigir la asociación. Los miembros de la junta deben operar de buena fe a nombre de todos los propietarios de viviendas y ejercer cuidado razonable. La junta se asegura que el dinero de la asociación sea recolectado,

que sus facturas sean pagadas, que su asociación sea operada efectivamente, y que las violaciones de las reglas de la asociación sean atendidas. Por ejemplo, la junta es responsable de revisar los estados bancarios de la asociación, preparar un presupuesto, y distribuir el presupuesto (o resumen presupuestario) a los miembros previo al inicio del año fiscar de la asociación. La junta debe preparar también un estado financiero final de año fiscal para distribuirlo entre los miembros. Hay muchas otras cosas de las cuales es responsable la junta, como se establece en los CC&Rs de las asociación, reglamentos, el Código de Empresas y en el Acta de Proyectos de Interés Común Davis-Stirling (Secciones 4000 y siguientes del Código Civil de California). Aunque el consejo de directores opte por hacer contrato con una empresa de gestión profesional para dirigir los asuntos diarios de la asociación, la junta directiva es la mayor responsable del gestionamiento de la asociación.

¿Hay otras oportunidades para hacer voluntariado en la asociación a parte de la junta directiva?

Generalmente, una asociación tendrá varios comités que realizan funciones valiosas. Por ejemplo, el comité arquitectónico supervisa solicitudes para modificar las propiedades en el proyecto y generalmente intenta asegurar que las modificaciones y otras mejoras sean consistentes con la arquitectura existente del proyecto. Pueden haber otros comités que se unan, dependiendo del tipo de proyecto de viviendas. Una asociación podría tener un comité de diseño para supervisar el diseño. Podría haber un comité de bienvenida que de la bienvenida a los nuevos propietarios de viviendas o un comité de elección que coordine la elección de la junta directiva. Los comités son generalmente establecidos por los reglamentos de la asociación, CC&Rs, y/o la junta directiva. Déjele saber a su junta que le gustaría participar activamente en su asociación.

¿Cómo paga la asociación sus facturas?

Cada asociación tiene un presupuesto que está preparado basado en las obligaciones del área común del PIC, y distribuido a todos sus miembros. El presupuesto determina cuánto dinero necesitará

la operación para operar en el siguiente año. La asociación tiene el derecho de cobrarle a los miembros por su parte justa del monto presupuestado. Este cobro es conocido como una tasa, la cual podría ser pagada por medio de facturas mensuales, cupones suministrados por la asociación, o algún método alternativo. Idealmente, la asociación recolecta suficiente dinero por medio de estas tasas y paga las facturas por los servicios y bienes contemplados en el presupuesto. Si las tasas recolectadas son insuficientes para pagar las facturas, la junta directiva tiene permitido recaudar lo que se conoce como una tasa especial. Sin la aprobación de los miembros, el total de tasas especiales en cualquier año fiscal no puede exceder el 5 porciento del gasto presupuestado bruto para ese año. Al pagar su parte justa de las obligaciones de la asociación, a través del presupuesto y el proceso de tasas, usted está proporcionalmente pagando por las obligaciones de mantenimiento actuales y a largo plazo de la asociación. Por supuesto, todos los otros propietarios están haciendo lo mismo.

¿Cómo se determina el monto de tasas mensuales?

Cuando se prepara el presupuesto, los montos necesarios para la operación diaria y las reservas a largo plazo para mantenimiento y reemplazo son determinadas basadas en el nivel de servicio por el cual las asociación es requerida o desea pagar. Por ejemplo, a veces hay artículos específicos definido en los CC&Rs que requieren cierto nivel de mantenimiento por la asociación. Cuando el monto anual es determinado, entonces deberá ser recolectado de los miembros para que la asociación opere. Cada tasa de los miembros es generalmente recolectada mensualmente, en 12 cuotas iguales. Algunas asociaciones recolectan tasas trimestrales o anuales. Los CC&Rs normalmente indicarán la frecuencia de recoleción de tasas.

¿Hay diferentes tipos de tasas o tarifas?

Hay varios tipos de tasas que podrían aplicar a su asociación. El Código Civil de California define tasas como regulares o especiales. Las tasas regulares se necesitan para las actividades operativas (día a día) y reservadas (mantenimiento a largo plazo) de la asociación.

Las tasas especiales son aquellas cobradas por la asociación para reparaciones grandes, reemplazos, o construcciones nuevas del área común o para un gasto único no anticipado, el cual no puede ser cubierto por la tasa regular (por ejemplo, cuotas de seguro que inesperadamente aumentan considerablemente).

Una tasa especial no debe confundirse con una sanción monetaria cobrada por la asociación en contra del propietario individual para reembolsar a la asociación por un gasto como un daño al área común, o impuesto como una medida disciplinaria por una violación a las reglas o regulaciones. Los propietarios de viviendas pueden ser multados por dañar las áreas comunes y/o violar alguna regla o regulación de la asociación. Algunos PICs establecen tarifas de usuarios o cargos especiales por servicios y actividades no habituales. Normalmente, éstos se le imponen a un propietario que se beneficia específicamente de un servicio, como un propietario que desea usar la piscina del área común, el club o las canchas de tenis para entretener a visitantes privados. Las tarifas son usualmente pagadas a través de un sistema de pago por uso y generalmente no pueden convertirse en un derecho de retención sobre la unidad o interés del propietario. Hay otros tipos de tasas que podrían ser designadas por la asociación de propietarios del PIC. Por ejemplo, una asociación podría tener una tasa por servicio de televisión por cable. Una “tasa de reembolso” podría ser cobrada en contra de un propietario individual como un cargo por daños al área común como resultado de un acto hecho por el propietario o invitado del propietario. El mejor lugar para ver los diferentes tipos de tasas que podrían aplicar a un PIC es en los CC&Rs de la asociación.

¿Quién puede incrementar el monto de la tasa?

La junta directiva puede aumentar el monto de la tasa al seguir ciertos procedimientos estipulados por el Código Civil de California, secciones 5605 y 5610. Aún cuando los documentos rectores (sección 4150 del Código Civil) sean más restrictivos, la junta directiva no podría aumentar la tasa regular más de 20 porciento al año, sin la aprobación de los propietarios. La junta deberá circular un presupuesto para la membresía entre 30 y 90 días previo al final del

año fiscal (sección 5300 del Código Civil). Si el presupuesto indica que es necesario un aumento de la tasa mayor a 20 porciento, una mayoría de los miembros de la asociación deberá aprobar la tasa. Hay también disposiciones para que una junta aumente una tasa más de 20 porciento sin la aprobación de los miembros en casos de emergencia como un gasto extraordinario requerido por orden de una corte, o para reparaciones del área común.

¿Qué sucede si usted no paga sus tasas?

Generalmente, la asociación le enviará una carta de recordatorio como primer paso. La ley es específica en California con relación a la fecha de vencimiento de las tasas y el proceso en general que una asociación debe seguir respecto a tasas morosas. La ley establece que si una tasa no es pagada en un plazo de 15 días a partir de la fecha de vencimiento, se produce mora, a menos que los documentos rectores proporcionen más tiempo. En este punto, la asociación puede agregar un monto a su tasa en forma de cargo por retraso en el monto de $10 o 10 porciento del monto de tasa mensual, lo que sea mayor, a menos que los CC&Rs especifiquen un monto menor. Nuevamente, la ley que cubre esta área es bastante clara y la junta debe seguir estos procedimientos.

Una vez al año, la asociación enviará a cada propietario una copia de la política de recolección de tasas, la cual le dirá el monto del cargo por retraso. Si su tasa llega a los 30 día de mora, la asociación tiene derecho de fijar intereses hasta un 12 porciento por año sobre el balance debido y no pagado. Si usted no paga sus tasas, el asunto podría ser referido a un abogado o a un servicio de embargue. La asociación tiene derecho a cargarle a su propiedad los montos debidos, así como otros costos como honorarios de abogados. Finalmente, la asociación puede embargar y tomar su propiedad por su imposibilidad de pago de tasas. Una sentencia personal podría ser también ingresada en contra suya. Como puede ver, es indispensable que todos los propietarios paguen sus tasas de manera puntual. El imcumplimiento de parte de varios propietarios para pagar su obligación de tasas podría poner a la asociación en riesgo financiero.

¿Hay otras reglas en la asociación?

Una junta directiva de asociación podría establecer reglas y regulaciones que administren asuntos que van desde dónde uno se puede estacionar hasta lo que puede poner en un balcón o terraza. Las asociaciones frecuentemente tienen lineamientos y reglas que especifican el tipo de diseño que podría ser instalado o en algunos casos, no instalado. Las reglas y regulaciones pueden ser tan aplicables en una asociación como en los CC&Rs, reglamentos y leyes aplicables. El tipo de malentendido más frecuente entre un propietario y la asociación generalmente surge cuando un propietario no conoce las reglas o regulaciones cuando la asociación intenta aplicarlas. Usted puede prevenir fácilmente dichos malentendidos al cerciorarse que tiene una copia de las reglas y regulaciones, las cuales podrán ser obtenidas por parte de la asociación o la empresa de gestión.

¿Puede hacer mejoras a su hogar?

La respuesta es generalmente, si, dependiendo del tipo de casa que usted tenga (condominio, casa adosada, unifamiliar, etc.). Sin embargo, en adición a las condiciones en los CC&Rs, la mayoría de asociaciones han establecido reglas y regulaciones (también conocidas como Lineamientos Arquitectónicos) que deben ser seguidos en orden para hacer cualquier cambio o mejora. Generalmente, las asociaciones ayudan a los miembros que desean mejorar sus propiedades siempre y cuando la mejora sea realizada de una forma conforme a los CC&Rs, reglas y regulaciones.

¿A quién contactar si tiene problemas con o preguntas respecto al interior de la casa? ¿A la asociación del área común? ¿A los vecinos? ¿Al Departamento de Tasas por pagar?

El primer lugar donde buscar para responder sus preguntas es los CC&Rs. Luego debería hablar con un miembro de la junta o, si su asociación tiene contrato con una empresa de gestión, ésta podría

ayudarle. Los problemas con el interior de una casa normalmente son responsabilidad del propietario. El área común de la asociación es gestionada por la asociación, por lo tanto el contacto adecuado es uno de los miembros de la junta de la asociación o, si aplicara, la empresa de gestión. Cuando hay un conflicto entre vecinos, a veces se resuelve mejor entre dichos propietarios. Cuando un conflicto involucra un pago de tasas o una infracción de las reglas de la asociación o CC&Rs, sería apropiado contactar a la junta directiva y/o a la empresa de gestión.

¿Qué es una empresa de gestión y qué hace?

Una empresa de gestión es una compañía de negocios independiente generalmente contratada para actuar como el agente de la asociación. Como un agente para la asociación, toma la dirección específicamente de la junta directiva de la asociación. Las responsabilidades contractuales características del agente gestor incluyen una variedad de servicios para la asociación como la recolección de tasas, el pago de facturas de la asociación, tomar la dirección de la junta directiva para el cumplimiento de infracciones de reglas, y obtener varios proveedores para la realización de servicios. Otras posibilidades para el manejo de responsabilidades de la compañía incluyen apoyar con el proceso del presupuesto; preparar calendarios y actas de reuniones para la junta directiva; o servir como una tercera parte neutral para ayudar a resolver problemas que puedan ocurrir en los PICs. Adicionalmente, la empresa de gestión podría asesorar a la junta directiva en cómo cumplir con los requerimientos relevantes del Código Civil de California y apoyar con el cumplimiento oportuno y puntual.

¿Pueden los propietarios rentarle a alguien más?

Algunos PICs restringen el número de unidades que pueden ser rentados por los propietarios. Algunos CC&Rs requieren que un contrato de arrendamiento reconozca que el arrendamiento está sujeto a todas las reglas y regulaciones de la asociación. Algunas reglas y regulaciones de la asociación también necesitan que usted dé a la asociación una copia del contrato de arrendamiento. En la mayoría de asociaciones, la CC&Rs establece que el propietario de la propiedad a arrendar es responsable de la conducta del

arrendatario. Naturalmente, es un interés por todas las partes el prevenir situaciones problemáticas entre los arrendatarios y los propietarios de las unidades. Si su arrendatario daña el área común o crea una molestia (por ejemplo, música fuerte o problema con mascotas), el disturbio podría convertirse en problema suyo y la asociación podría sancionarlo.

¿Cuáles son sus responsabilidades individuales como un propietario que vive en un PIC?

Principalmente, usted es responsable de pagar sus tasas a tiempo y de cumplir con los CC&Rs y otras reglas y regulaciones que existen para la armonía de la comunidad.

¿Cuáles son sus derechos individuales como propietario que vive en un PIC?

Sus derechos individuales como propietario viviendo en un PIC están basados en las leyes de California y los documentos que usted firmó al momento de la compra. Antes de realizar una compra, es recomendable revisar minuciosamente los CC&Rs y cualquier otro documento rector aplicable al PIC (sección 4150 del Código Civil de California). Usted podría también asistir a una reunión de la junta y obtener copias de actas de reuniones anteriores de la junta. El PIC debería ser capaz de demostrar que tiene cobertura de seguro adecuada, un presupuesto solvente, y una cuenta de reserva suficiente. Generalmente, los derechos de propietarios incluyen:

- El derecho de participar en reuniones de la junta directiva y de ser escuchado.
- El derecho de iniciar un diálogo con la junta directiva de su asociación con respecto a cualquier problema que usted perciba en su proyecto.
- El derecho, con algunas excepciones, de utilizar un proceso de resolución de conflictos alternativo, si un conflicto se presenta entre usted y la asociación previo al involucramiento del sistema judicial.

¿Qué debo hacer si decido vender mi casa?

Usted podría contactar a un profesional de bienes raíces, a la junta directiva, a la empresa de gestión profesional (si su PIC tiene una), y/o a una empresa de depósitos de garantía para que le apoye con los detalles involucrados con la venta de su casa. Hay muchos documentos que se le solicitan legalmente a un propietario individual para proporcionárselos a un posible comprador de unidad en un PIC. Usted debería asegurarse que el comprador conozca las reglas y regulaciones de la asociación así como las obligaciones de tasas para que no hayan problemas o malentendidos que puedan poder en riesgo la venta de su casa. Hasta que la transacción de venta es completada y el título es tranferido, el propietario registrado

es responsable por todas las tasas y sanciones a menos que se establezca otra cosa en el acuerdo de compra venta. Esto incluye nuevas tasas aprobadas durante la compra y venta que vencen mientras la venta está pendiente.

Conclusión

Un PIC exitoso y viable es generalmente uno en el cual los propietarios de viviendas asumen un rol activo, no solamente asistiendo a las reuniones de la asociación, votando y pagando a tiempo, sino también postulándose para oficinas electas, formando parte de comités y participando en actividades grupales. Mientras los documentos rectores ayudan a establecer una base, los propietarios involucrados construyen el PIC y hacen de él una comunidad.

Publicaciones CalBRE

Las publicaciones de la Oficina de Bienes Raíces (CalBRE) están disponibles en el sitio web de CalBRE:

www.calbre.ca.gov

Las publicaciones CalBRE podrán ser compradas/ordenadas en persona en cualquier Oficina de Distrito CalBRE, por correo utilizando el Formulario de Solicitud de Publicaciones (RE 350) disponible en el sitio web de CalBRE, o llamando al (916) 263-8910.

STATE OF CALIFORNIA

dca

DEPARTMENT OF CONSUMER AFFAIRS

Departamento de Asuntos del Consumidor
Oficina de Bienes Raíces de California
P.O. BOX 137006
Sacramento, CA 95813-7006

PDE_16-162