

DERECHOS Y
RESPONSABILIDADES DE
PROPIETARIOS DE UNIDADES
DE CONDOMINIO

DEPARTMENT OF
BUSINESS AND PROFESSIONAL REGULATION
Division of Florida Condominiums, Timeshares,
and Mobile Homes
Northwood Centre
1940 North Monroe Street
Tallahassee, Florida 32399-1032
Telephone: (850) 488-1122
Facsimile: (850) 488-7149



INTRODUCCIÓN

El estado de la Florida le da varios derechos a los propietarios de unidades de condominios por la ley que se encuentra en Capítulo 718, Estatutos de la Florida (F.S.), también conocido por el nombre "the Condominium Act," y las reglas respectivas, Capítulos 61B-15 hasta 61B-24, Código Administrativa de la Florida (F.A.C.). Con estos derechos vienen obligaciones lo cual acompaña este modo de vida comunal. Este folleto sirve para resumir los derechos y las obligaciones de los propietarios bajo el Condominium Act y las reglas administrativas.

Usted debería referirse a el estatuto o el código administrativo específico para entender exactamente cada provisión mencionada. Usted también puede visitar a www.MyFlorida.com o escribir la División a la dirección que se encuentra en este folleto para obtener una copia de el estatuto o el código.

DERECHOS

Los propietarios tienen el derecho a . . .

Reuniones y Avisos

1. Recibir un aviso sobre la propiedad del condominio no menos de 48 horas antes de un reunión de la junta directiva o de un comité. Sección 718.112(2)(c), F.S.
2. Estar presente en las reuniones de la junta directiva o de un comité con la excepción de reuniones de la directiva o de un comité y el abogado de la asociación sobre una acción legal propuesto o pendiente cuando la asociación tiene la reunión para buscar o rendir una opinión o consejo legal. Sección 718.112(2)(c), F.S.
3. Recibir un aviso de cualquier reunión donde se va considerar una tasación especial o un cambio a los reglamentos sobre los usos de unidades. El aviso tiene que ser enviado por correo o entregado personalmente a cada propietario; y se tiene que anunciar en la propiedad no menos de 14 días antes de la reunión. Sección 718.112(2)(c), F.S.
4. Recibir un aviso de la reunión anual, incluyendo una agenda, por correo o entregado personalmente y anunciado en la propiedad del condominio, no menos de 14 días antes de la reunión. Sección 718.112(2)(d), F.S.
5. Recibir un aviso por escrito de la reunión donde se va considerar el presupuesto no menos de 14 días antes de la reunión. El aviso tiene que incluir una copia del presupuesto y se puede enviar por correo o entregar personalmente. Sección 718.112(2)(e), F.S.
6. Recibir un aviso de una acción legal donde la asociación pueda tener una obligación civil que sobrepasa el seguro disponible, para que los propietarios puedan intervenir y defenderse. Sección 718.119(3), F.S.
7. Hablar sobre los asuntos que se encuentran en las reuniones de la directiva, de comites, y la reunión anual de acuerdo con las regulaciones razonables de la asociación. Sección 718.112(2)(c), F.S.; Regla 61B-23.002(8), F.A.C.
8. Grabar reuniones de la directiva, de comites, o de los propietarios de acuerdo con las regulaciones razonables de la asociación. Sección 718.112(2)(c), F.S.; Regla 61B-23.002(11), F.A.C.
9. Recibir un aviso por escrito de cualquier tasación especial que específicamente explica la objeto de la tasación especial. Sección 718.116(10), F.S.
10. Recibir un aviso sobre audiencias antes de un comité de otros propietarios antes que la junta directiva pude imponer una multa especificado por la declaración de condominio o los reglamentos interiores. Sección 718.303(3), F.S.

Elecciones

1. Recibir el primer aviso de la elección no menos de 60 días antes de la elección por correo o entregado personalmente. Regla 61B-23.0021(4), F.A.C.

2. Postularse como candidato para la junta directiva, por aviso escrito, no menos de 40 días antes de la elección. Regla 61B-23.0021(5), F.A.C.
3. Entregar, a la opción del candidato, un resume escrito no menos de 35 días antes de la elección. Regla 61B-23.0021(7), F.A.C.
4. Recibir el segundo aviso de la elección, una agenda, una boleta, un sobre pequeño, un sobre grande, y copias de los resumes de los candidatos que fueron submitido a tiempo no menos de 14 días antes de la elección por correo o entregado personalmente. Sección 718.112(2)(d)3., F.S. Regla 61B-23.0021(8), F.A.C.
5. Votar por la junta directiva por boleta secreta o por maquina de votar si los candidatos sobrepasan las posiciones disponibles. Si no hay mas candidatos que posiciones disponibles, entonces la asociación no tiene que celebrar elecciones. Sección 718.112(2)(d)1., F.S. Regla 61B-23.0021, F.A.C.
6. Votar por la junta directiva por apoderado general o limitado si la mayoría de los intereses votantes han votado, aprobado diferentes procedimientos proveído en sus reglamentos interiores. Sección 718.112(2)(d), F.S.

Votación, Generalmente--

1. Votar vía apoderado general, excepto donde apoderado limitado es requisito del estatuto. Sección 718.112(2)(b)2., F.S.
2. Votar en una reunión o por convenio escrito con la mayoría de todos los propietarios de unidades para destituir cualquier miembro de la junta directiva. Sección 718.112(2)(j), F.S.; Reglas 61B-23.0027 o 61B-23.0028, F.A.C.

Fondos de la Asociación--

1. Recibir anualmente información financiero de esta manera--
 - a. Si la asociación consiste de 50 unidades o menos, o tiene ingresos de menos de \$100,000 dólares, entonces dentro de 120 dias despues que termina el año fiscal o calendario, o de acuerdo con la fecha en los reglamentos interiores, la asociación tiene que provener un reporte financiero de los ingresos y los gastos actuales. Sección 718.111(13), F.S.; Rule 61B-22.006, F.A.C.
 - b. Si la asociación consiste de mas de 50 unidades, y tiene ingresos de por lo menos \$100,000, entonces dentro de 120 dias despues que termina el año fiscal o calendario, o de acuerdo con la fecha en los reglamentos interiores, la asociación tiene que provener un estado financiero que sea preparado en acuerdo con principios de contaduría generalmente aceptado. Sección 718.111(14), F.S.; Rule 61B-22.006(10), F.A.C.
2. Votar por un presupuesto alternativo si el constructor controla la asociación y el incremento del presupuesto sobrepasa el 115% de la transacción del año anterior.
3. Hacer petición para una reunión especial de los propietarios para considerar un presupuesto alternativo si una junta directiva elegido por los propietarios adopta un presupuesto que sobrepasa el 115% de la transacción del año anterior. Cuando se recibe una petición por escrita de por lo menos 10% de los intereses votantes dentro de 21 dias de cuando se adoptó el presupuesto, la junta directiva tiene que convocar la reunión especial de la asociación. Sección 718.112(2)(e), F.S.
4. Pagar transacciones trimestralmente o en términos más frecuentes. Sección 718.112(2)(g), F.S.

Generalmente--

1. Posesión exclusivo del unidad que le pertenece. Sección 718.103(26), F.S.
2. Ser miembro de la asociación y tener derecho votar así como lo provee la declaración de condominio. Sección 718.106(2), F.S.

3. Usar los elementos comunes y la propiedad de la asociación sin tener que pagar una cuota de uso, a no ser que la declaración de condominio lo estipula, o que la mayoría de propietarios de unidades han votado y aprobado tal cuota, o que la cuota tiene que ver de gastos incurrido por un propietario que tuvo uso exclusivo del elemento común o la propiedad de la asociación. Sección 718.111(4), F.S.
4. Usar los elementos comunes, áreas comunes y facilidades recreativas, junto con sus huéspedes, conforme con los documentos del condominio, las reglas y regulaciones apropiadamente adoptadas por la asociación. Sección 718.123, F.S.
5. Acceso a los archivos oficiales de la asociación de acuerdo con los reglamentos razonables de la asociación.
 - a. La asociación tiene que dar acceso a los archivos dentro de cinco días laborables después de que se reciba una solicitud por escrito.
 - b. El derecho de acceso a los archivos incluye el derecho de hacer o de obtener copias a costo razonable, si haya caso, del propietario. Sección 718.111(12), F.S.; Rule 61B-23.002, F.A.C.
6. Recibir una respuesta sustancial por escrito a una interrogación por escrito, enviado a la junta directiva vía correo certificado, con solicitud de regreso del recibo. La respuesta se tiene que enviar dentro de 30 días, o dentro de 60 días si la junta directiva ha solicitado una opinión legal, o dentro de 10 días después de recibir consejo por parte de la División si la junta directiva ha solicitado tal informe de la División. Sección 718.112(2)(a)2., F.S.
7. Solicitar a la tribunal de circuito del condado donde el condominio está ubicado, por un síndico, si la asociación falla en llenar las vacantes suficientes para constituir un quórum en la junta directiva. Sección 718.1124, F.S.
8. Participar en el proceso de mediación voluntaria o de arbitraje obligatoria y apelable para resolver algunas disputas. Sección 718.1255, F.S.; Rule 61B-45, F.A.C.
9. Votar para cancelar cualquier otorgación o reservación hecha por la declaración, arrendamiento o otro documento, así como cualquier contrato hecho por una asociación previa al canje de control a los propietarios de unidades que no sea el constructor. Sección 718.302, F.S.
10. Efectuar acción por daños o efectuar petición por mandamiento judicial, o ambos, contra la asociación, otros propietarios de unidad, inquilinos o invitados, o contra un director que deliberadamente y conscientemente ignora obedecer con los mandatos del capítulo 718, F.S., las reglas administrativas pertenecientes, o con los documentos del condominio. Secciones 718.303(1) y 718.1255, F.S.; Rule 61B-45, F.A.C.

RESPONSABILIDADES

Propietarios tienen la responsabilidad de . . .

1. Pagar su porción de los gastos comunes, así como lo define el estatuto y la declaración de condominio. Secciones 718.103(9), 718.115(2), y 718.116, F.S.
2. Usar los elementos comunes en una manera en la cual no impedirá o infringirá en los derechos de otros propietarios. Sección 718.106(3), F.S.
3. Proveer acceso de sus unidades a la asociación durante horas razonables para efectuar lo siguiente:
 - a. Mantener, reparar o reemplazar cualquier de los elementos comunes.
 - b. Prevenir daños a los elementos comunes u otras unidades; o
 - c. Mantener la unidad tal como es requerido por la declaración de condominio. Sección 718.111(5), F.S.
4. No hacer ninguna alteración a sus unidades lo cual afectaría adversamente la seguridad o la firmeza de los elementos comunes o de ninguna parte de la propiedad de la asociación o condominio de la cual la asociación mantiene. Sección 718.113(3), F.S.

5. Obedecer los mandatos del capítulo 718, F.S., el código administrativo, la declaración de condominio, los artículos de incorporación y con los reglamentos interiores del condominio. Secciones 718.303(1), y 718.303(3), F.S.
6. Atender y participar en reuniones de los propietarios;
7. Atender reuniones de la junta directiva y de comites;
8. Votar sobre los temas presentados a los propietarios y en las elecciones;
9. Cooperar con otros propietarios de unidades en eventos de día-a-día en la comunidad;
10. Presentar asuntos o problemas a la atención de la junta directiva;
11. Servir como miembro de la junta directiva cuando es necesario; y
12. Familiarizarse con los mandatos de los documentos del condominio.

Revisado 12/03