

VIVIR EN UN CONDOMINIO

EN

LA FLORIDA

**Departamento de Regulación Comercial y Profesional
División de Condominios, Tiempo Compartido, y Casas Móviles de la Florida**

Northwood Centre

1940 North Monroe Street

Tallahassee, Florida 32399-1030

INTRODUCCIÓN

Vivir en un condominio ofrece muchos beneficios que atraen a un creciente número de individuos y familias. Los beneficios de este tipo de vivienda incluyen una solución económica a las constantes alzas de los valores de la tierra, costos de construcción, gastos de mantenimiento, y brindan a los propietarios de las unidades una oportunidad de disfrutar de las áreas de recreación y de otras instalaciones que poseen en común y que de otra forma no podrían afrontar.

La propiedad de un condominio es un concepto que ha existido en la Florida desde 1963. Los compradores y propietarios de condominios a menudo no están familiarizados con los complejos requisitos legales. Este folleto pretende familiarizar a los propietarios y potenciales compradores con los conceptos básicos de la propiedad en condominio. La Parte I describe la propiedad y administración del condominio y está enfocada en el rol que tienen los individuos en el mismo. La Parte II destaca cómo están protegidos los propietarios de las unidades, conforme a la ley de la Florida y la Parte III hace referencia a las funciones de la División de Condominios, Tiempo Compartido, y Casas Móviles de la Florida.

PARTE I

PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

Un condominio es una forma de propiedad de bien inmueble en la que un individuo posee una unidad de manera exclusiva y bienes comunes conjuntamente con los otros propietarios de las unidades del condominio. Existen condominios de dimensiones, formas y tipos diversos. Los condominios pueden ser creados al momento de iniciar la construcción o por la conversión a condominio de apartamentos, townhouses, hoteles/moteles previamente existentes. Otros ejemplos de condominios incluyen los sitios para casas móviles, sitios vehiculares de recreación, muelles para botes, y estacionamientos para oficinas. El Capítulo 718 de los Estatutos de la Florida, comúnmente conocidos como la Ley de Condominios, y las correspondientes normas administrativas que se encuentran en los Capítulos 61B-15 al 61B-24, del Código Administrativo de la Florida, son la base de la información de esta cartilla y se aplican solamente a la propiedad en un condominio.

Los bienes comunes son aquellas partes de la propiedad del condominio que no están incluidas en las unidades. Todos los propietarios de las unidades comparten la propiedad de los bienes comunes de manera indivisa. La estructura del edificio incluido el techo, las paredes, los conductos y pasillos y las áreas de recreación son ejemplos de lo que por lo general forman parte de los bienes comunes. Los bienes comunes están legalmente adosados a cada unidad y se transfieren con la misma al momento de la venta. Por lo tanto, la escritura de una unidad entrega la unidad al comprador junto con la parte proporcional en la propiedad de los bienes comunes.

La construcción y creación de un condominio es un proceso técnico y posiblemente largo. Además de las consideraciones comerciales y de construcción, el constructor debe también hacer un borrador de los documentos del condominio que deben incluir como mínimo el acta de reconocimiento del mismo, el acta de constitución de la asociación y los estatutos de la asociación. Los documentos, que deben estar de acuerdo con la Ley de Condominios, contienen las restricciones al uso de la propiedad como así también los mecanismos y procedimientos bajo los cuales los propietarios de las unidades administrarán eventualmente el condominio. De esta forma, el constructor toma muchas decisiones importantes concernientes al futuro manejo del condominio antes de vender las unidades.

ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

La Asociación

La administración de un condominio se realiza a través de su asociación, por lo general una sociedad sin fines de lucro. Los miembros de la asociación son aquellas personas que poseen unidades en el condominio. La asociación dirige y administra la comunidad del condominio, mantiene los bienes comunes o brinda servicios además de sus obligaciones para con los miembros. Cada comprador, al aceptar su título de la propiedad, se convierte automáticamente en miembro de la asociación, y está obligado por sus normas y reglamentos.

A menudo se compara a los condominios con entidades gubernamentales. La asociación del condominio tiene poderes y responsabilidades que son similares a la de los gobiernos locales. Una asociación debe estipular un presupuesto destinado a los gastos estimativos de administración para el período en curso, apartar fondos para proyectos de mantenimiento futuro, cobrar las expensas para pagar los gastos comunes y hacer cumplir sus normas y reglamentos. La asociación puede también modificar sus documentos en lo que se refiere al uso, mantenimiento y aspecto de las unidades y bienes comunes.

El Directorio

El directorio, nombrado en principio por el constructor y luego elegido por los propietarios de las unidades, es el responsable del manejo de los asuntos de la asociación. El directorio puede nombrar comisiones que le ayuden con los distintos deberes de la asociación. A menudo estas comisiones incluyen una Comisión de Estatutos, Comisión de Presupuesto, y Comisión de Tierras. Es importante que las comisiones sean eficaces para un buen manejo de la asociación del condominio puesto que ayudan al directorio a ejercer sus poderes y deberes.

Se espera que un director ejerza sus poderes y deberes, como cualquier otra persona comúnmente prudente lo haría bajo circunstancias razonablemente similares. Los directores tienen una relación fiduciaria con los copropietarios, y tienen la responsabilidad de actuar con el máximo grado de buena fe, y poner los intereses de los copropietarios por encima de los intereses personales de los directores.

Aunque el directorio es esencialmente el cuerpo que toma las decisiones para el condominio, la eficacia de la asociación radica principalmente en sus miembros, los propietarios de las unidades. Para que una asociación tenga éxito, los propietarios deben tomar parte activa ocupando cargo de liderazgo en el directorio y/o sus comisiones, asistiendo a las reuniones de la asociación, votando y asistiendo a otros asuntos de la asociación siempre que sea posible. Estos roles son esenciales para el éxito de la asociación. La apatía por parte de los propietarios de las unidades tornará ineficaz a la asociación.

Cada propietario tiene el derecho a estar informado y tiene voz en la administración del condominio. Por esta razón, el Capítulo 718 de los Estatutos de la Florida, requiere que cada asociación de condominio celebre una reunión anual de sus propietarios, otorgue notificación adecuada de las reuniones, permita a los propietarios de las unidades participar en las reuniones, conduzca elecciones, permita a los propietarios inspeccionar los registros oficiales de la asociación y prepare y distribuya el informe financiero de fin de año para los miembros. Estos son sólo algunos de los requisitos que los propietarios de las unidades esperan que sean cumplidos por el directorio de la asociación.

Administración

La administración diaria de una propiedad de condominio es una de las funciones más importantes de la asociación. Mientras que los documentos proporcionan un bosquejo para un manejo ordenado, la administración en la vida real puede ser una experiencia ampliamente diferente. Es obligación y responsabilidad del directorio determinar las necesidades de la asociación que están limitadas por los recursos fiscales de la misma. Una asociación puede auto administrarse o puede contratar a un administrador profesional. Cada asociación debe determinar el tipo de administración que mejor le convenga por sus necesidades, deseos y capacidades particulares.

Aunque la Ley de Condominios *no requiere* que ninguna asociación de condominio lo haga, muchas asociaciones eligen contratar a un administrador o compañía administradora externa. Sin embargo, si una asociación elige contratar a un administrador para que asista al directorio, puede que se requiera que la persona esté registrada como administrador de consorcios de la comunidad (CAM, por sus siglas en inglés), conforme a la Parte VIII, Capítulo 468 de los Estatutos de la Florida, conocidos como la Ley Comunal de Administración de Asociaciones. Esta ley está administrada por la División de Profesiones. Para informarse con respecto a la licencia y regulación de los administradores de consorcios de la comuna, llame al (850) 487-1395. La contratación de un administrador para que maneje las funciones operativas diarias de una asociación no libera al directorio de su responsabilidad de asegurarse que la asociación cumpla con la Ley de Condominios y las normas administrativas de la División.

RESTRICCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES

Aunque comprar una unidad en un condominio ofrece ventajas por sobre la compra de una vivienda unifamiliar, existen restricciones y responsabilidades que acompañan a la propiedad del condominio.

Restricciones

Las restricciones sobre el uso tanto de las unidades individuales como de los bienes comunes ayudan a preservar los intereses de todos los propietarios de las unidades. Muchos condominios estipulan limitaciones en el uso, ocupación y transferencia de una unidad. Por ejemplo, pueden existir restricciones en las cortinas para las ventanas, mascotas, alquiler, y cantidad de ocupantes por unidad.

De la misma manera en que se puede restringir el uso de la unidad, se puede hacer lo mismo con los bienes comunes. A pesar que todos los propietarios de las unidades tienen derecho a usar los bienes comunes, lo deben hacer en la manera que lo indican los documentos del condominio y en las normas y reglamentos adoptados por el directorio de la asociación. Las restricciones típicas al uso de los bienes comunes incluyen limitaciones en el estacionamiento y tipos de vehículos que se permiten en las instalaciones, limitaciones en las modificaciones del exterior del condominio, y restricciones en el uso de las áreas de recreación y otras instalaciones comunes.

Dado que cada asociación de condominio tiene sus propios documentos, la única forma de determinar las restricciones específicas que pertenecen a un condominio en particular es revisando esos documentos. Además de las restricciones al uso indicadas en el acta de reconocimiento del condominio, en los estatutos y en el acta de constitución, la Ley de Condominios otorga al directorio la autoridad para adoptar normas y regulaciones razonables concernientes al uso de los bienes comunes, las áreas comunes y las áreas de recreación. Las restricciones están sujetas a cambios cuando el directorio o los propietarios de las unidades modifiquen adecuadamente los documentos para dichos cambios.

Responsabilidades financieras de los propietarios de las unidades

El costo de administración y mantenimiento del condominio se basa en el cobro de las expensas por parte de la asociación. Los propietarios de las unidades pagan expensas por la parte que les corresponde de los gastos comunes según las proporciones o porcentajes establecidos en el acta de reconocimiento del condominio. En un condominio residencial, la participación del propietario en los gastos comunes debe ser en la misma proporción que sus intereses de propiedad en los bienes comunes y el excedente o déficit común. También, para los condominios residenciales creados después del 1 de abril de 1992, se requiere que la participación en la propiedad de los bienes comunes asignada a cada unidad se base en pies cuadrados o base fraccionaria equivalente. Se cuenta con que los propietarios paguen las expensas; por lo tanto, no pueden ser evitadas por un propietario que decida no utilizar varias instalaciones comunes.

Las expensas de los propietarios varían según las áreas de recreación y el nivel de servicios que ofrece el condominio. Si usted compra una unidad a través de un constructor, tiene derecho a recibir un presupuesto operativo estimado que muestra los supuestos costos de administración del condominio antes de la terminación de su unidad. Tenga en cuenta que el presupuesto está basado en gastos estimativos y pueden diferir significativamente del costo real de la administración de la asociación. A menudo los constructores entregan una garantía por las expensas por uno o más períodos fiscales. Típicamente estas garantías mantienen las expensas en el monto más bajo que el que puede ocurrir sin el subsidio garantizado del constructor. Los compradores pueden esperar un incremento en el presupuesto luego del vencimiento del período de garantía.

Los propietarios de las unidades pueden también tener que hacer frente a expensas extraordinarias. Estas expensas son aparte de las expensas regulares que paga cada propietario. Generalmente las expensas extraordinarias se recaudan cuando la asociación determina que no hay dinero suficiente en el presupuesto para un determinado gasto, o que el gasto no se anticipó y por lo tanto no fue incluido en el presupuesto anual. A menudo, los documentos del condominio contienen restricciones en lo que se refiere a la capacidad del directorio para recaudar las expensas extraordinarias.

Algunos de los gastos que se pueden encontrar en el presupuesto de un condominio son: administración, honorarios de administración, mantenimiento, seguro, impuestos, recolección de residuos, control de plagas, servicios para las áreas comunes, y reservas por gastos de capital y mantenimiento diferido. Tanto en la Ley de Condominios como en las normas administrativas de la División, existen requisitos que se refieren a cómo se deben publicar estos gastos.

Además, se cuenta con que el propietario de la unidad sea individualmente responsable de puntos tales como: impuestos inmobiliarios, costos del servicio y equipo privado de teléfono, un seguro que cubra el interior de la unidad y lo que hay dentro de ella, el mantenimiento del interior de la unidad del condominio, servicio de conserje o doméstico contratado en forma particular, y los costos por servicios facturados directamente al propietario de la unidad. En los documentos del condominio encontrará mayor información que la aquí suministrada.

PARTE II

LEY DE CONDOMINIOS DE LA FLORIDA: PROTECCIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES

Además de las muchas protecciones otorgadas a los compradores, la Ley de Condominios contiene disposiciones que protegen los derechos de los propietarios. Estos derechos aseguran que los propietarios tengan las mismas oportunidades de información concernientes a los asuntos de su condominio. Otros intentan evitar problemas y dar soluciones a los ya existentes. A continuación, un resumen de estos derechos.

Reuniones de la Asociación

Los propietarios de las unidades tienen derecho a celebrar una reunión anual. La fecha de la reunión anual para cada asociación deberá estar establecida en sus estatutos. Los propietarios tienen también derecho a recibir por anticipado la notificación de todas las demás reuniones de la asociación, del directorio y de las comisiones. Según el tipo de reunión, la asociación puede cumplir con los requisitos para la notificación que determina la Ley de Condominios, ya sea anunciando la reunión con la debida anticipación mediante notificación en la propiedad del condominio, y/o enviando por correo o entregando personalmente la notificación a cada propietario. Los documentos pueden requerir también de una notificación adicional. Además del derecho a recibir la notificación de las reuniones, los propietarios tienen también derecho a asistir a todas las reuniones de los propietarios de unidad, del directorio y de las comisiones (salvo las que estén específicamente exceptuadas por ley). Los propietarios también tienen el derecho a hablar en estas reuniones sobre los puntos determinados en el orden del día.

Elecciones

Los procedimientos para las elecciones que establece la Ley de Condominios requieren el voto secreto o el uso de máquinas para votar, y no se permite que las elecciones sean conducidas por apoderados. La asociación puede disponer en sus estatutos, de procedimientos electorales alternativos, mediante la aprobación de una mayoría del total de sus intereses votantes. Estos procedimientos alternativos pueden establecer que las elecciones sean conducidas por un apoderado general o limitado.

Junto con el derecho a elegir los directores en una asociación de condominio, la Ley de Condominios estipula también un procedimiento por el cual se los puede remover de sus cargos. A este proceso se lo conoce como destitución. Los directores pueden ser destituidos del directorio con o sin causa mediante el voto o acuerdo escrito de la mayoría del total de los intereses votantes.

Expensas

No se puede pedir a los propietarios de las unidades que paguen sus expensas (expensas regulares basadas en el presupuesto adoptado) con una frecuencia menor a una quincena. La mayoría de las asociaciones cobran las expensas mensual o quincenalmente, los documentos del condominio deben indicar la frecuencia del cobro, las fechas de vencimiento, y encargarse de los honorarios e intereses atrasados por expensas morosas.

Si el directorio adopta un presupuesto que requiere un incremento que exceda el 115 por ciento de las expensas del año anterior, entonces el directorio, luego de recibir una solicitud del 10 por ciento de los intereses votante, deberá convocar a una reunión extraordinaria de los propietarios de las unidades para considerar un presupuesto alternativo. En esta reunión extraordinaria, los propietarios pueden aprobar un nuevo presupuesto con la mayoría del total de los intereses votantes. Si la asociación está bajo el control del constructor, el presupuesto no puede imponer expensas superiores al 115 por ciento del monto de las expensas del año anterior sin la aprobación de una mayoría de todos los intereses votantes, incluidos los intereses votantes del constructor.

Al final de cada año fiscal, los propietarios de las unidades tienen derecho a recibir un informe financiero final del año. Según sea el tamaño de la asociación y el monto de sus ingresos anuales, se requiere la preparación de un informe de recibos de caja y desembolsos, o estados financieros más detallados, preparados de conformidad con los principios contables generalmente aceptados. La asociación debe notificar a los propietarios que el informe está disponible y darle una copia si así lo solicita (sin cargo para el propietario), o bien distribuir directamente el informe a los propietarios de las unidades.

Libros y registros de la asociación

Los propietarios de las unidades tienen derecho a acceder a los registros oficiales de la asociación. Estos registros deben guardarse dentro del estado. Dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción de una solicitud escrita, la asociación debe proveer que los registros oficiales estén disponibles para la inspección de los propietarios. Se requiere que la asociación guarde estos registros por un período específico de tiempo. Por ejemplo, las minutas de cualquier reunión y todos los registros contables, deben guardarse por lo menos durante siete años. Los votos, los poderes y todo otro papel relacionado con las votaciones de los propietarios de las unidades deben guardarse por lo menos durante un año. Otros registros, por ejemplo una copia del acta registrada de reconocimiento del condominio, debe guardarse para siempre.

Varios

Los propietarios de las unidades pueden anular ciertos tipos de contratos celebrados por el constructor en nombre de la asociación. Conforme a los requisitos específicos, los propietarios de las unidades pueden también votar para cancelar contratos celebrados por las asociaciones controladas por los propietarios, tales como contratos por los servicios de televisión por cable, impuestos a los propietarios de las unidades como gastos comunes.

Por último, la Ley de Condominios otorga a los propietarios de las unidades y a sus invitados el derecho a reunirse en paz en la propiedad del condominio. Este derecho está sujeto a normas y regulaciones razonables, promulgadas por el directorio y que corresponden al uso de los bienes comunes e instalaciones de recreación.

PARTE III

DIVISIÓN DE CONDOMINIOS, TIEMPO COMPARTIDO, Y CASAS MÓVILES DE LA FLORIDA

La División de Condominios, Tiempo Compartido, y Casas Móviles de la Florida dentro del Departamento de Regulación Comercial y Profesional es la agencia que tiene a su cargo la responsabilidad de asegurar que las asociaciones de condominio cumplan con los requisitos de la Ley de Condominios. La División también promulga las normas administrativas necesarias para implementar, hacer cumplir e interpretar estas leyes. Para los condominios, estas normas administrativas se encuentran en los Capítulos 61B-15 al 61B-24 del Código Administrativo de la Florida. Además, los Capítulos 61B-45 y 61B-50 del Código Administrativo de la Florida contiene las normas administrativas que se refieren al arbitraje de ciertas disputas entre los propietarios de las unidades y su asociación.

La División maneja las denuncias que alegan violación a las Leyes de Condominio y las normas administrativas correspondientes relacionadas con los condominios residenciales. La División intentará resolver las demandas contra los constructores y asociaciones según lo dispuesto en las pautas para la resolución de ejecución de la División, las que están basada en principio en el daño causado por la violación que se alega, y el historial de quejas que tiene la asociación.

Para las asociaciones controladas por los propietarios de las unidades, los siguientes temas serán investigados; los temas de posición financieras, elecciones, y acceso de los documentos financieros a un dueño de la unidad conforme a la sección 718.111 (12). Un tema financiero significa que la alegación implica: el mantenimiento o la exactitud de los documentos de contabilidad; gravámenes, incluyendo el proceso por el cual el gravamen es impuesto; presupuestos, incluyendo la preparación de presupuesto y el proceso de la adopción; reservas y el uso de tales reservas para su propósito apropiado; información financiera; y uso de los fondos de la asociación. Los temas que se consideran que implican un daño menor se resuelven de manera educativa en vez de imponer una sanción. Ejemplos de estos temas incluyen: una omisión del permiso a los propietarios de las unidades para acceder a los registros oficiales y cualquier omisión para cubrir de manera apropiada una vacante en el directorio. Las violaciones repetidas y de naturaleza similar necesitan de acciones correctivas por parte de la asociación. Si la asociación no lo hace estará sujeta a sanciones. Las violaciones más significativas, tales como omitir proponer y adoptar adecuadamente los presupuestos anuales y no conducir adecuadamente las elecciones, se resuelven también de manera educativa, pero requieren de una respuesta y acción correctiva por parte de la asociación cuando se garantizan. Las repetidas violaciones de naturaleza similar por lo general darán por resultado una resolución de ejecución, que incluye la imposición de sanciones contra la asociación. En estos casos, la División puede procurar sanciones de hasta \$5.000 en el caso de una violación mayor y de hasta \$2.500 en el caso de una violación menor repetida.

La División prosigue también las denuncias contra los constructores, y de manera limitada, contra los miembros del directorio, de manera individual, o los funcionarios de las asociaciones. En estos casos, la División tiene que demostrar que esos individuos violaron la ley de manera intencional y a sabiendas, y que no tomaron las acciones correctivas luego de haberseles dado la oportunidad para hacerlo.

RESOLUCIÓN DE DISPUTAS INTERNAS

La Ley de Condominios proporciona también otros mecanismos para resolver las disputas entre los propietarios de las unidades y las asociaciones. El primero de estos mecanismos es la mediación, a la que se define como el proceso que involucra a una tercera parte neutral que actúa para alentar y facilitar la resolución de una disputa entre dos o más partes. Es un proceso informal y sin adversarios que tiene por objetivo ayudar a las partes en disputa alcanzar un acuerdo que sea mutuamente aceptable y voluntario. El rol del mediador incluye ayudar a las partes para identificar los temas, alentarlas a resolver los problemas conjuntamente y buscar las alternativas de conciliación. La División tiene dos listas de personas con domicilio en toda la Florida que brindan mediación en la resolución de disputas de condominio. Una lista es de mediadores voluntarios que brindan mediación sin cargo alguno. La otra es una lista de mediadores a los que hay que pagar honorarios. Si usted desea contactar un mediador en su área, puede obtener cualquiera de las listas a través de la División de Condominios, Tiempo Compartido, y Casas Móviles de la Florida.

La Ley de Condominios otorga también un arbitraje orientador no obligatorio para ciertas disputas. El arbitraje es un método para resolver las disputas sometiéndolas a una persona imparcial que tiene el poder de tomar una determinación con referencia a los temas de la controversia. Antes de ir a juicio, las partes involucradas en una disputa de condominio según lo definido por la Ley de Condominios deben solicitar a la División un arbitraje orientador y no obligatorio. Los propietarios de las unidades, las asociaciones y los inquilinos, en donde el tema de la disputa se refiere al uso de la unidad por parte del inquilino pueden solicitar un arbitraje a la División. Las disputas que son aceptadas para ser arbitradas incluyen la autoridad del directorio para: (1) solicitar a un propietario que tome o no una medida que involucra la unidad del propietario, o (2) modificar o agregar a un bien o área común. Además, las controversias pueden ser arbitradas cuando a la asociación se le pide pero no hace lo siguiente: conducir de manera adecuada las elecciones, notificar debidamente las reuniones u otras acciones, conducir las reuniones de manera adecuada o permitir la inspección de los libros y registros. Las disputas excluidas del programa de arbitraje incluyen los desacuerdos concernientes a la interpretación o ejecución de cualquier garantía, los gastos por honorario o expensa, y el cobro de una expensa cargada contra una parte. Las siguientes controversias también están excluidas del programa de arbitraje: el desalojo u orden para sacar de la unidad a un inquilino, cuando se alega incumplimiento de la obligación fiduciaria por uno o más directores, y las demandas por daños a una unidad basándose en el incumplimiento que se alega por parte de la asociación para mantener los bienes comunes o la propiedad del condominio.

Si usted desea presentar una solicitud de arbitraje a los fines de recibir orientación y no obligatorio, puede obtener una copia del formulario de petición y de las normas de procedimiento a través de la División de Condominios, Tiempo Compartido, y Casas Móviles de la Florida. Al momento de presentar la petición se deben pagar \$50 en concepto de honorarios

Glosario de términos de condominio comúnmente usados

Acta de constitución: es el documento que crea a la entidad corporativa responsable de la administración del condominio. Describe los fines de la asociación como así también sus facultades y obligaciones.

Acta de reconocimiento de condominio: el documento que establece a la propiedad como condominio. Un condominio se considera legalmente creado cuando el acta queda registrada en los registros públicos del condado en donde está el condominio. El acta contiene las descripciones legales de la propiedad, incluidas las unidades. Describe también la parte indivisa que cada propietario tiene en los bienes comunes, la membresía y el derecho a voto en la asociación, los acuerdos y las restricciones al uso de las unidades y de los elementos comunes.

Asociación: la entidad responsable de la administración del condominio. En la mayoría de los casos, la asociación es una sociedad sin fines de lucro. Los propietarios de las unidades son individualmente miembros de la asociación.

Bienes comunes: la parte de la propiedad del condominio que no está incluida en las unidades, según lo descrito en el acta de reconocimiento del condominio. Los poseen conjuntamente todos los propietarios de las unidades.

Bienes comunes limitados: las porciones de los bienes comunes que están reservadas para el uso de cierta unidad o unidades de condominio a exclusión de otras unidades. Deben estar especificadas como tal en el acta de reconocimiento del condominio

Condominio: una forma de propiedad de bien inmueble. Esta propiedad está formada por unidades que pueden ser de una o más personas, y por bienes comunes que los dueños de las propiedades poseen conjuntamente

Condominio en etapas: un condominio único creado en el tiempo mediante la modificación del acta a medida que se agregan nuevas unidades al proyecto. El constructor tiene la opción, pero no la obligación, de agregar en un futuro tierra, unidades y otras mejoras al condominio durante un período que no exceda los siete años desde la creación inicial del condominio. A medida que se agregan las etapas, cambia el porcentaje en la propiedad de los bienes comunes.

Condominio múltiple: un condominio que es parte de un grupo o más de un condominio administrado por una única asociación de condominio

Conversión: un condominio creado a partir de una mejora existente.

Derecho de alquiler: el derecho a usar la propiedad a cambio de una renta.

Documentos del condominio: el conjunto de papeles que crean y describen al condominio y a la asociación, incluidos los siguientes: el acta de reconocimiento de condominio, el acta constitutiva, los estatutos y cualquier alquiler o contrato existente de la asociación.

Embargo: una demanda de una asociación de condominio contra cada paquete de condominio para asegurar el pago de las expensas.

Estatutos: es el documento que describe los requisitos operativos de la asociación. Se refiere a la administración de la asociación e incluye los procedimientos para: convocar a las reuniones, determinar los requisitos de votación, los quórum, y contiene otros requisitos relacionados con el funcionamiento de la asociación.

Excedentes comunes: el exceso (o déficit) de todos los ingresos de la asociación por encima de los gastos comunes.

Expensas: la participación del propietario de una unidad en el monto de dinero que se requiere para pagar los gastos comunes de la asociación y del condominio.

Expensas extraordinarias: cualquier expensa gravada a los propietarios de las unidades diferente a las expensas regulares requeridas por un presupuesto anual.

Gastos comunes: todos los gastos debidamente incurridos por la asociación para el condominio al llevar a cabo sus obligaciones y responsabilidades.

Informe financiero anual: informe de la actividad financiera que tiene lugar durante el año en curso. Los informes financieros anuales van desde un mínimo de un informe de todos los recibos y gastos de una asociación para un año determinado, preparado sobre la base de los recibos de caja, a informes financieros detallados, preparados de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados.

Intereses indivisos en los bienes comunes: el porcentaje o participación en la propiedad de los bienes comunes que son accesorios a una unidad. Esta participación pasa con el título a una unidad y no se la puede separar.

Directorio: es el cuerpo representativo responsable de la administración de la asociación. Por lo general son los propietarios de las unidades y son elegidos para el cargo.

Modificación: declaración escrita de un cambio o revisión en un estatuto u otro documento vigente

Paquete de condominio: la unidad junto con su parte indivisa de los bienes comunes.

Poder: autorización escrita para que una persona actúe o vote por otra en una reunión de la asociación.

Porcentaje de propiedad: la participación en la propiedad de los bienes comunes asignada a cada unidad. El porcentaje total de todas las unidades debe ser igual a 100. En un condominio residencial, el porcentaje y la forma de participación de los gastos comunes debe ser el mismo que la parte indivisa en los bienes comunes. El porcentaje de propiedad asignado a cada unidad se los encuentra en el acta de reconocimiento del condominio.

Quórum: el número de intereses votantes o miembros del directorio de una asociación, que deben estar presentes en una reunión para tratar legalmente los asuntos.

Reservas: las reservas son los fondos de uso restringido y que la asociación mantiene separados.

Reuniones del directorio: cualquier reunión de por lo menos un quórum de los miembros del directorio con el objetivo de conducir las actividades comerciales de la asociación.

Unidad: una parte de la propiedad del condominio que está sujeta a la propiedad exclusiva. Una unidad puede estar en mejoras, tierra o en mejora y tierra juntas, según lo especifique el acta de reconocimiento del condominio.

Revisado: Febrero 3, 2009