

CONDOMINIO DERECHOS DEL PROPIETARIO DE LA UNIDAD Y RESPONSABILIDADES

DEPARTAMENTO DE
REGULACIÓN EMPRESARIAL Y PROFESIONAL
División de Condominios de Florida, Tiempos Compartidos
y Casas Móviles

Dirección: 2601 Blair Stone Road
Tallahassee, Florida 32399-1030

Teléfono: (850) 488-1122
Fax: (850) 488-7149
Teléfono gratuito (solo en Florida): (800) 226-9101

Sitio web:
www.myfloridalicense.com/condo



INTRODUCCIÓN

El Estado de Florida proporciona una serie de derechos para los propietarios de condominios a través del Capítulo 718, Estatutos de la Florida (F.S.), también conocido como la Ley de Condominios, y las reglas administrativas correspondientes, Capítulos 61B-15 a 61B-24, Código Administrativo de la Florida (F.A.C.). Junto con estos derechos vienen varias responsabilidades que corresponden a este tipo de vida en comunidad. Este folleto resume los derechos y responsabilidades de los propietarios de unidades bajo la Ley de Condominios.

Debe consultar la sección o norma legal específica para conocer el lenguaje exacto de cada disposición citada. Puede visitar www.myfloridalicense.com/condo para obtener una copia digital del estatuto o las reglas.

DERECHOS

Los propietarios de unidades tienen derecho a:

Reuniones y Avisos:

1. Los avisos de las reuniones de la junta y el comité deben publicarse en un lugar visible de la propiedad de la asociación al menos 48 horas antes de las reuniones, excepto en el caso de emergencias válidas. Sección 718.112(2)(c), F.S.
2. Asistir a las reuniones de la junta y del comité, excepto a las reuniones para discutir asuntos de personal o a las reuniones entre la junta o un comité y el abogado de la asociación con respecto a litigios propuestos o pendientes, cuyo la reunión se lleve a cabo con el propósito de buscar o prestar asesoramiento legal. Sección 718.112(2)(c), F.S.
3. Recibir notificación de las reuniones en las que la junta considerará una evaluación especial o cambios en las reglas relacionadas con el uso de la unidad. El aviso debe ser por correo, transmisión electrónica o entrega personal y debe publicarse en la propiedad del condominio con al menos 14 días continuos de anticipación. Sección 718.112(2)(c), F.S.
4. Recibir una notificación por escrito de la reunión anual que debe incluir una agenda, por correo, transmisión electrónica o entrega personal y por publicación en la propiedad del condominio con al menos 14 días continuos de anticipación. Sección 718.112(2)(d)2., F.S.
5. Recibir un aviso con al menos 14 días de anticipación de una reunión presupuestaria, junto con una copia del presupuesto anual propuesto, por correo, transmisión electrónica o entrega personal. El presupuesto debe proponerse y aprobarse a más tardar 14 días antes del comienzo del año fiscal. Sección 718.112(2)(e), F.S.
6. Recibir notificación de cualquier acción legal por la cual la asociación pueda estar expuesta a una responsabilidad que exceda la cobertura del seguro para que los propietarios de las unidades puedan intervenir y defenderse en su propio nombre. Sección 718.119(3), F.S.
7. Hablar en la junta directiva, el comité y las reuniones anuales sujeto a restricciones razonables. Secciones 718.112(2)(c), F.S. y Regla 61B-23.002(9), F.A.C.
8. Registrar las reuniones de la junta, el comité o el propietario de la unidad sujeto a restricciones razonables. Sección 718.112(2)(c), F.S.; Regla 61B-23.002(10), F.A.C.
9. Recibir una notificación por escrito de cualquier evaluación especial que debe indicar los propósitos específicos, la descripción y el costo estimado de la evaluación especial. Sección 718.116(10), F.S.
10. Recibir notificación de una posible imposición de una multa o suspensión de derechos de uso por una violación de documentos al menos 14 días antes de la reunión con la oportunidad de una audiencia ante un comité de otros propietarios de unidades antes de que la junta pueda imponer la multa o la suspensión Sección 718.303(3), F.S.

11. Dentro de los 14 días posteriores a la recepción de una notificación por escrito de la agencia local de cumplimiento de que se requiere una inspección de hitos, la asociación debe notificar a los propietarios de las unidades de la inspección de hitos requerida y proporcionar la fecha en la que se debe completar la inspección de hitos. Dicha notificación puede entregarse mediante presentación electrónica a los propietarios de unidades que den su consentimiento para recibir la notificación mediante presentación electrónica o mediante publicación en el sitio web de la asociación. (Tenga en cuenta: Fase uno de la inspección de hitos tiene que completarse dentro de los 180 días posteriores a que el propietario o propietarios del edificio reciban la notificación por escrito) Sección CONDO 718.112(2)(h)
12. Dentro de los 45 días posteriores a la recepción de un informe de inspección de hitos de fase uno o fase dos del arquitecto o ingeniero que realizó la inspección, la asociación debe distribuir una copia del resumen del informe de inspección preparado por el inspector a cada propietario de la unidad, independientemente de los hallazgos o recomendaciones en el informe, por correo de los Estados Unidos o entrega personal a la dirección postal. dirección de la propiedad, o cualquier otra dirección del propietario proporcionada para cumplir con el requisito de notificación de la asociación a los propietarios de unidades que previamente dieron su consentimiento para recibir notificación por transmisión electrónica. Sección CONDO 718.112(2)(h)

Elecciones:

1. Recibir el primer aviso de una elección no menos de 60 días antes de la elección, ya sea por correo o entrega personal. Artículo 718.112(2)(d)4. a., Regla de la Ley de los Estados Unidos 61B-23.0021(4), F.A.C.
2. Presentar su nombre por escrito como candidato(a) a la elección a la junta no menos de 40 días antes de la elección. Sección 718.112(2)(d)2., F.S. Regla 61B-23.0021(5), F.A.C.
3. Envíe la hoja de información del candidato(a) no menos de 35 días antes de la elección. Sección 718.112(2)(d)4. a., F.S. Regla 61B-23.0021(7), F.A.C.
4. Recibir un segundo aviso de la elección, una boleta, un sobre interior, un sobre exterior y copias de cualquier hoja de información del candidato(a) presentada oportunamente no menos de 14 días ni más de 34 días antes de la fecha de la elección, ya sea por correo o entrega personal. Sección 718.112(2)(d)4. a., F.S. Regla 61B-23.0021(8), F.A.C.
5. Votar por la junta por escrito, votación secreta o máquina de votación si hay más candidato(a)s que vacantes. Si no hay más candidato(a)s que vacantes, la asociación no está obligada a celebrar elecciones. Sección 718.112(2)(d)2., F.S. Regla 61B-23.0021, F.A.C.
6. Votar por la junta por poder limitado o general si se aprueban diferentes procedimientos de elección por la mayoría del total de los intereses con derecho a voto y están previstos en los reglamentos de la asociación. Sección 718.112(2)(d), F.S.

Votación, generalmente:

1. Se pueden usar poderes limitados y poderes generales para establecer un quórum. Se utilizarán poderes limitados para las votaciones que se realicen para renunciar o reducir las reservas de conformidad con el subpárrafo (f)2.; por los votos tomados para eximir los requisitos de información financiera de s. 718.111(13); por las votaciones realizadas para enmendar la declaración de conformidad con s. 718.110; para las votaciones tomadas para enmendar los artículos de incorporación o los estatutos de conformidad con esta sección; y para cualquier otro asunto para el cual este capítulo requiera o permita una votación de los propietarios de las unidades. Sección 718.112(2)(b)2., F.S.
2. Votar en una reunión o por acuerdo escrito con la mayoría de todos los propietarios de unidades para destituir a cualquier miembro de la junta. Sección 718.112(2)(j), F.S.; Reglas 61B-23.0027 o 61B-23.0028, F.A.C.

Fondos de la Asociación:

Recibir los informes financieros anuales de la siguiente manera:

Dentro de los 90 días posteriores al cierre del año fiscal, o anualmente en una fecha prevista en los reglamentos de la asociación. Dentro de los 21 días posteriores a la finalización del informe financiero, a más tardar 120 días después del final del año fiscal, la asociación debe proporcionar a todos los propietarios de unidades una copia del informe financiero o un aviso de su disponibilidad. Sin cargo para el propietario de la unidad.

a. Informe Financiero:

Si los ingresos de la asociación no exceden los \$150,000, entonces la asociación preparará un informe de ingresos y gastos en efectivo.

b. Declaración Financiera:

- **Auditoría:** una asociación con ingresos anuales totales de \$ 500,000 o más;
- **Revisión:** una asociación con ingresos anuales totales de \$300,000 y menos de \$500,000;
- **Compilado:** una asociación con ingresos anuales totales de \$150,000 y menos de \$300,000. Sección 718.111(13), F.S.; Regla 61B-22.006, F.A.C.

Recibir un presupuesto anual de la siguiente manera:

1. Cualquier reunión en la que la junta directiva o los propietarios de unidades consideren un proyecto de presupuesto anual de una asociación estará abierta a todos los propietarios de unidades.
2. El presupuesto deberá proponerse y aprobarse a más tardar 14 días antes del comienzo del ejercicio fiscal. Sección 718.112(2)(f)1, F.S.
3. El aviso de la reunión presupuestaria y el presupuesto deben enviarse por correo, entregarse o transmitirse electrónicamente no menos de 14 días antes de la reunión a todos los propietarios de unidades. Artículo 718.112(2)(e)(2)a, F.S.
4. Pagar las cuotas trimestralmente o con mayor frecuencia. Sección 718.112(2)(g), F.S.

Generalmente:

1. Propiedad y posesión exclusiva de su unidad de condominio. Sección 718.103(27), F.S.
2. Pertenencia a la asociación y plenos derechos de voto según lo dispuesto en la declaración de condominio. Sección 718.106(2), F.S. 718.106(2), F.S.
3. Usar los elementos comunes y la propiedad de la asociación sin pagar una tarifa de uso, a menos que la declaración de condominio así lo disponga, o que los propietarios de la unidad por mayoría de votos de la asociación aprueben dicha tarifa, o a menos que los cargos se relacionen con los gastos incurridos por un propietario que tenga el uso exclusivo del elemento común o la propiedad de la asociación. Sección 718.111(4), F.S.
4. Utilizar los elementos comunes, las áreas comunes y las instalaciones recreativas del condominio junto con sus invitados, de acuerdo con los documentos del condominio y las normas y reglamentos debidamente adoptados de la asociación. Sección 718.123, F.S.
5. Inspeccionar los registros oficiales de la asociación sujeto a las reglas razonables adoptadas por la asociación.

- a. La asociación tiene que poner sus registros a disposición del propietario de la unidad para la inspección dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la recepción de una solicitud por escrito.
 - b. El derecho a inspeccionar los registros incluye el derecho a hacer u obtener copias, los gastos razonables, si los hubiera, del propietario de la unidad o su representante. Sección 718.111(12), F.S.; Regla 61B-23.002, F.A.C.
 - c. El derecho a inspeccionar los registros incluye el derecho a usar un dispositivo portátil, como un teléfono inteligente, una tableta, un escáner portátil, una aplicación que se pueda descargar en un dispositivo móvil como una opción alternativa a la publicación de registros en el sitio web, u otra tecnología capaz de escanear o tomar fotografías, para hacer una copia electrónica de los registros oficiales en lugar de que la asociación proporcione una copia de dichos registros. La asociación no puede cobrar a un miembro o a su representante autorizado por el uso de un dispositivo portátil. Sección 718.111(12)(c), F.S.
6. Recibir un escrito sustantivo por escrito a una consulta enviada a la junta por correo certificado. La respuesta debe enviarse dentro de los 30 días, o dentro de los 60 días si la junta solicita una opinión legal, o dentro de los 10 días posteriores a la recepción del asesoramiento de la división, si la junta solicita asesoramiento de la división. Sección 718.112(2)(a)2., F.S.
 7. Solicitar un síndico al tribunal de circuito del condado en el que se encuentra el condominio si la asociación no logra llenar las vacantes en la junta suficientes para constituir un quórum. Sección 718.1124, F.S.
 8. Participar en la mediación voluntaria o en los procesos de arbitraje obligatorios y no vinculantes para resolver determinadas controversias. Sección 718.1255, F.S.; Regla 61B-45, F.A.C.
 9. Votar para cancelar cualquier concesión o reserva hecha por una declaración, contrato de arrendamiento u otro documento, y cualquier contrato hecho por una asociación antes de la entrega del control a los propietarios de las unidades que no sean el desarrollador. Sección 718.302, F.S.
 10. Entablar una acción por daños y perjuicios o medidas cautelares o ambas contra la asociación, el propietario de otra unidad, un inquilino o invitado o un director que deliberadamente y a sabiendas no cumpla con el Capítulo 718, F.S., las reglas administrativas aplicables o los documentos del condominio. Sección 718.303(1) y 718.1255, FS; Regla 61B-45, F.A.C.

RESPONSABILIDADES

Propietarios de unidades tienen la responsabilidad de:

1. Pagar su parte de los gastos comunes según se define en el estatuto y los documentos del condominio. Secciones 718.103(9), 718.115(2), y 718.116, F.S.
2. Utilizar los elementos comunes de manera que no obstaculicen o infrinjan los derechos de los demás propietarios de unidades. Sección 718.106(3), F.S.
3. Proporcionar a la asociación acceso a sus unidades durante horas razonables para lo siguiente:
 - a. Para mantener, reparar o reemplazar cualquier elemento común;
 - b. Para evitar daños a los elementos comunes u otras unidades; o
 - c. Mantener la unidad según lo requerido por la declaración de condominio. Sección 718.111(5), F.S.
4. No hacer ninguna alteración a sus unidades que afecte negativamente la seguridad o solidez de los elementos comunes o cualquier parte de la asociación o propiedad en condominio que la asociación mantiene. Sección 718.113(3), F.S.
5. Cumplir con lo dispuesto en el Capítulo 718, F.S., las normas administrativas aplicables, la declaración de condominio, el pacto social, los reglamentos y las reglas de la asociación. Secciones 718.303(1), y (3), F.S.
6. Asistir y participar en las reuniones de propietarios de unidades
7. Asistir a las reuniones de la junta directiva y del comité;
8. Votar sobre los temas presentados para la votación y elección de un propietario de unidad;
9. Cooperar con otros propietarios de unidades en la vida cotidiana de la comunidad;
10. Poner en conocimiento de la junta directiva cualquier inquietud o problema;
11. Servir en la junta directiva según sea necesario; y
12. Familiarizarse con las disposiciones de los documentos del condominio.