

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: LO QUE DEBE SABER SOBRE LA PROPIEDAD DE UN CONDOMINIO

Para quienes están pensando en comprar una vivienda, adquirir un condominio puede ser una opción atractiva. Suele tener un precio menor que las viviendas unifamiliares, requiere menos mantenimiento y por lo general este tipo de propiedades se encuentra cerca de tiendas, espacios de entretenimiento y medios de transporte. Si está considerando adquirir un condominio, aquí le presentamos una guía básica que le permitirá evaluar las opciones a su disposición y disfrutar al máximo de su nuevo hogar.

¿De qué se adquiere la propiedad al comprar un condominio?

Los condominios son habitualmente unidades individuales dentro de un complejo residencial. A diferencia de las viviendas unifamiliares, cuya titularidad suele abarcar el lote sobre el cual se construyó la propiedad, los condominios incluyen la unidad individual más un porcentaje de participación en el terreno, el edificio, las áreas comunes y las comodidades.

¿Qué es necesario saber sobre las comodidades del edificio y las cuotas que se cobran?

La mayoría de los condominios garantizan un acceso seguro al edificio y suelen disponer de diversas comodidades, como gimnasios, salones para fiestas y senderos para caminatas. Se paga una cuota mensual para cubrir el mantenimiento de las partes comunes y de esas comodidades. En algunos casos, la cuota también cubre el costo de ciertos servicios públicos.

¿Cómo se toman las decisiones en el edificio?

La administración de los condominios está a cargo de las asociaciones de propietarios de condominios (COA, por sus siglas en inglés), que son dirigidas de manera voluntaria por un grupo de titulares de las unidades. En muchas áreas, a las COA se las conoce como asociaciones de propietarios (HOA, por sus siglas en inglés) y suele decirse simplemente "HOA" para referirse tanto a la asociación en sí como a la cuota mensual.

¿Cuáles son las responsabilidades que asumen los propietarios?

La COA crea y hace cumplir una serie de normas y regulaciones que se conocen como reglamento interno o CC&R (por sus siglas en inglés). A este reglamento se lo presenta y registra oficialmente ante el estado. La COA también cuenta con un estatuto que rige las cuestiones cotidianas y de convivencia y puede también adoptar otras reglas y regulaciones, que se actualizan periódicamente o cuando así resulta necesario. Todos los propietarios de unidades están obligados a cumplir con estas reglas, cuyo objetivo es resguardar a la comunidad y proteger la propiedad. Cubre aspectos vinculados con los ruidos, las mascotas, el uso del estacionamiento, las reformas o remodelaciones, el arrendamiento, etc.

¿Qué pasos deben seguirse al comprar un condominio?

- **Hablar con la entidad de crédito y el agente de seguros.** Además de calificar al comprador para la obtención de un préstamo, en las compraventas de condominios, las entidades de crédito consideran otros factores, como la situación financiera de la COA y el porcentaje de unidades del edificio que están arrendadas en comparación con las que están ocupadas por sus dueños. También deberá contratar una póliza de seguros para condominios.
- **Pedir una copia de todos los documentos que rigen el funcionamiento del edificio** a la COA (el CC&R, el estatuto y otras normas y regulaciones vigentes) y analizarlos atentamente, de modo de conocer las obligaciones que se asumen como propietario. Es recomendable consultar a un abogado especializado en bienes raíces para que revise esta documentación y le advierta respecto de cualquier señal de alerta que detecte.
- **Averiguar cuál es la situación financiera de la COA** y qué fondos tiene apartados en concepto de reserva. Cuánto más sólido sea ese fondo de reserva, menor será la probabilidad de que la COA se vea obligada a liquidar cuotas extraordinarias (cargos adicionales que se cobran a los titulares de las unidades) para cubrir el costo de obras de reparación importantes.

- **Consultar sobre las cuotas anteriores o si hay cuotas extraordinarias previstas.** Si es frecuente que se cobren cuotas extraordinarias, esa situación podría ser una señal de que el edificio está mal administrado o de que su estado es deficiente. Si está evaluando comprar un condominio en un edificio donde se encuentra previsto el cobro de cuotas extraordinarias, una opción a su alcance es negociar con el vendedor para que cubra ese costo, ya sea en todo o en parte.
- **Preguntar qué cargos o multas se aplican** en caso de que se infrinjan las normas y regulaciones establecidas por la COA y averiguar de qué manera se presentan ante la COA toda consulta, pregunta o inquietud que pueda surgirle como propietario.

Luego de realizar la compra: Es clave anotar la información de contacto de los integrantes del consejo de la COA y asistir a las reuniones para mantenerse informado sobre cómo se administran los asuntos en su nueva comunidad. Es importante tener la mayor cantidad de información posible para disfrutar plenamente de la titularidad del condominio.

Recurso adicional: [Guía del consumidor: Las asociaciones de propietarios](#)

Su agente de bienes raíces está preparado para asesorarlo en todo lo relacionado con la compraventa de una vivienda. Consulte a un abogado respecto de las leyes del estado donde se realice la operación. Solo los profesionales de bienes raíces miembros de la National Association of REALTORS® puede usar el término REALTOR®. En virtud del Código de Ética de la NAR, los REALTORS® asumen la obligación de actuar en el mejor interés de su cliente y de tratar a todas las partes de manera justa. Visite facts.realtor para obtener más información y recursos.