

Las comunidades de interés común se han hecho más accesibles desde la fundación de Gramercy Park en Manhattan en 1831, la primera asociación de propietarios, cuyos miembros siguen gozando del uso exclusivo del espacio verde de una hectárea que mantienen en forma privada. Crédito: © AA World Travel Library / Alamy (arriba), Trust for Architectural Easements (abajo)



REGÍMENES PRIVADOS EN LA



ESFERA PÚBLICA

CÓMO OPTIMIZAR LOS BENEFICIOS DE LAS
COMUNIDADES DE INTERÉS COMÚN

por Gerald Korngold

Una caricatura de Jack Ziegler en la revista *New Yorker* refleja la ironía esencial de participar en condominios, cooperativas y otros tipos de asociaciones de propietarios. Un automóvil está ingresando en un camino que conduce hasta un grupo de casas adosadas a lo lejos, con un cartel en la entrada que proclama “Bienvenido a Con-doville y la ilusión de ser propietario de su propia vivienda” (Ziegler 1984).

A pesar de esta ambigüedad, aproximadamente un cuarto de la población estadounidense vive ahora en viviendas gestionadas por asociaciones, conocidas en su conjunto como comunidades de interés común (CIC). La figura 1 muestra el impresionante aumento de las CIC en las últimas décadas. Entre 1970 y 2013, la cantidad de unidades de vivienda en este tipo de comunidades pasó de alrededor de 700.000 a 26,3 millones, mientras que la cantidad de residentes se multiplicó por más de 30, de 2,1 millones a 65,7 millones.

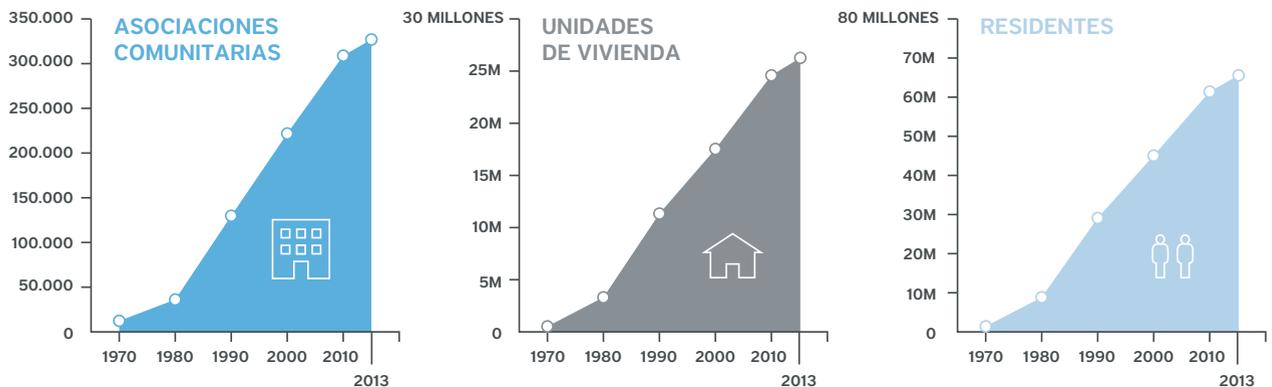
Con su creciente popularidad, las comunidades de interés común han generado desafíos políticos y problemas legales que exigen constante resolución. Estos conflictos en general tienen que ver con preocupaciones externas de que las CIC segregan a los ricos del resto de la sociedad, o desacuerdos internos entre los propietarios

individuales y los órganos de gobierno de sus asociaciones. Este artículo examina algunas de las controversias asociadas al modelo de CIC y su sistema de gobierno, y sugiere medidas para aumentar los beneficios de las comunidades de interés común, tanto para los propietarios como para la sociedad en general.

El aumento de las comunidades de interés común

La creciente industrialización que se produjo en el siglo XIX, causó contaminación, tráfico, ruido y enfermedades, lo que llevó a muchos planificadores y ciudadanos a favorecer la separación de usos residenciales, comerciales e industriales. (La zonificación como herramienta de planificación no había surgido todavía, y no sería legitimada por la Corte Suprema de Justicia de los Estados Unidos hasta 1926). Algunos emprendedores residenciales impusieron por lo tanto “servidumbres” (convenios, restricciones y derechos de acceso en predios ajenos) sobre sus proyectos de subdivisión. Las servidumbres generalmente restringían las propiedades a usos residenciales y frecuentemente creaban derechos compartidos para el uso de instalaciones y servicios comunales, a cambio de aranceles. Los compradores de lotes aceptaban estas servidumbres y, una vez que las restricciones se habían registrado, los

FIGURA 1
CRECIMIENTO EN ASOCIACIONES DE VIVIENDAS COMUNITARIAS, UNIDADES DE VIVIENDA Y RESIDENTES, 1970–2013



Fuente: Foundation for Community Association Research (Fundación de Investigación en Asociaciones Comunitarias), *Statistical Review 2013*

compradores subsiguientes estaban legalmente obligados a respetarlas. El derecho consuetudinario resultó ser un vehículo efectivo para crear áreas residenciales de alto nivel, como Gramercy Park en Nueva York (1831) y Louisburg Square en Boston (1844).

Después de una desaceleración durante la Gran Depresión y la Segunda Guerra Mundial, la construcción de CIC comenzó a crecer a fines de la década de 1960, y la Administración Federal de Viviendas (FHA) reconoció el condominio como un vehículo de propiedad asegurable, seguido de leyes legislativas estatales en el mismo sentido. Los seguros hipotecarios de la FHA animaron a los emprendedores a construir condominios para la clase media, que ganaron aceptación en el mercado como consecuencia del movimiento llamado “*new town*” (nuevos pueblos), ejemplificado por las primeras comunidades planificadas, como Reston, Virginia (1964) y Columbia, Maryland (1967). La aprobación de la Propuesta 13 en California, una iniciativa que limitó la tributación a la propiedad en 1978, y de medidas similares en otros estados, también impulsó el crecimiento de las CIC, ya que los gobiernos locales, necesitados de fondos y bajo creciente presión para suministrar más servicios, ya no estaban dispuestos a absorber los costos de infraestructura y servicios de nuevos emprendimientos. Por esta razón, tendieron a aprobar solamente nuevos emprendimientos en forma de CIC, donde los costos estaban cubiertos por el emprendedor (y en última instancia por los propietarios).

Hoy en día, los propietarios de CIC están sujetos generalmente a una variedad de restricciones sobre sus unidades privadas, desde limitaciones sobre la diagramación y el diseño de los edificios y el tipo de materiales de construcción utilizados, hasta restricciones en las decoraciones visibles, estructuras auxiliares y el paisajismo. Frecuentemente existen controles sobre la conducta de los propietarios y el uso de la propiedad, que está normalmente limitado a ocupación residencial. También se pueden imponer reglamentos sobre ruido, estacionamiento y tráfico, junto con restricciones vehiculares. En algunos casos también se prohíben carteles políticos, distribución de volantes y actividades asociadas.

A cambio de las cuotas de asociación, los propietarios tienen acceso a infraestructura común, como calles y áreas recreativas, y a servicios privados, como seguridad, recolección de basura, limpieza de calles y remoción de nieve. En general, la CIC es administrada por un gobierno residencial privado y varios comités, que son elegidos por los propietarios y están sujetos a las leyes que rigen contratos civiles, no al derecho público administrativo y constitucional (ver recuadro 1).

Beneficios económicos de las CIC

Las CIC aportan beneficios económicos sustanciales a sus propietarios y a la sociedad en general. Los residentes que compran propiedades en estas comunidades han llegado a la conclusión de que las instalaciones compartidas, como las áreas recreativas, son, un mejor valor que, por ejemplo, las piscinas personales y otras instalaciones privadas. De manera similar, aquellos que se han unido a las CIC han llegado a la conclusión de que ciertas restricciones (como la prohibición de estacionar casas rodantes en las entradas de vehículos) aumentan el valor de su propiedad.



Los condominios de clase media han ganado aceptación de mercado desde la década de 1960, como consecuencia de las primeras comunidades planificadas como la de Reston, Virginia. Crédito: BB_Image / iStock

RECUADRO 1

MODELOS DE COMUNIDADES DE INTERÉS COMÚN

Las CIC normalmente tienen un gobierno privado elegido por los propietarios para administrar y hacer cumplir los contratos, y para promulgar reglas que beneficien los intereses de la comunidad. Aunque la forma exacta de la estructura de gobierno puede variar, los conceptos básicos son similares.

Asociaciones de propietarios

Los propietarios de cada unidad –en general una vivienda unifamiliar o adosada– poseen el título de propiedad de la misma. La asociación posee el título de las áreas comunes y otorga a los propietarios derechos de servidumbre para poder usarlas. Éstas se pueden crear por derecho común o, en algunos estados, bajo derecho legislado. Las asociaciones de propietarios constituyen más de la mitad de las asociaciones comunitarias del país.

Condominios

Los propietarios de cada unidad poseen el título de propiedad de la misma, más un porcentaje de las áreas comunes. La asociación administra las áreas comunes, pero no posee el título de las mismas. Los condominios pueden ser verticales (edificios de apartamentos) u horizontales (viviendas unifamiliares o adosadas) y se crean exclusivamente bajo leyes estatales. Los condominios representan entre el 45 y 48 por ciento de las asociaciones comunitarias.

Cooperativas

Una corporación cooperativa es dueña del edificio, y los propietarios reciben acciones en la corporación y un contrato de alquiler de largo plazo, automáticamente renovable, sobre sus unidades individuales. A diferencia de los condominios y las asociaciones de propietarios, la corporación puede transferir el control de los contratos de alquiler y las acciones de los propietarios de la cooperativa. Sólo entre el 3 y 4 por ciento de las asociaciones comunitarias está organizado en cooperativas.

Estas comunidades también ayudan a lograr un uso eficiente del suelo. Los costos de organizar y administrar una comunidad residencial privada son menores que los de un sistema público (Nelson 2009). Los costos de transacción y captación de rentas por medio del sistema político también se reducen. Finalmente, como está libre de restricciones legislativas y constitucionales, una comunidad privada tiene mayor flexibilidad para crear sus propias reglas y operaciones, liberándola de la necesidad de cumplir con pautas públicas cuando firma contratos con proveedores de servicios y abastecedores.

Los tribunales estadounidenses han validado estos beneficios en eficiencia al reconocer los contratos de CIC y la participación de sus propietarios en los mismos. En opinión de un tribunal: “Es un hecho reconocido que [los convenios] aumentan el valor de la propiedad subdividida y crean un incentivo para que los compradores adquieran lotes dentro de la subdivisión” (*Gunnels vs. No. Woodland Community Ass’n*, Tex. Ct. App, 17013 [1978]).

Preocupaciones externas: Secesión de la comunidad general

A pesar de estos beneficios, varios comentaristas han argumentado a que los servicios e instalaciones privadas de las CIC están solamente disponibles para aquellos que tienen el dinero suficiente, y que sirven para separar a los ricos del resto de la sociedad. El resto de la municipalidad donde se encuentra la CIC se ve obligado a vivir sin estos privilegios, creando un sistema permanente de dos niveles de vivienda. Los críticos también argumentan que la privatización de infraestructura y servicios aísla a los residentes de las CIC y reduce su interés en temas comunales generales.

De acuerdo a esta lógica, los residentes de las CIC están menos dispuestos a participar con el gobierno público en asuntos cívicos, y son mucho más propensos a oponerse a los aumentos de impuestos, ya que los servicios son proporcionados por la CIC y no por el gobierno municipal. Cuando las asociaciones comunitarias forman parte de los emprendimientos suburbanos, el

aislamiento del centro urbano puede agudizarse. Estas preocupaciones se centran frecuentemente en el miedo a sufrir segregación económica y de clase. El ex Secretario de Trabajo Robert Reich escribió en un artículo para el *New York Times*, titulado “Secesión de los exitosos”: *En muchas ciudades y pueblos, los ricos han retirado de hecho su dinero del mantenimiento de los espacios e instituciones públicas compartidas por todos y han dedicado sus ahorros a sus propios servicios privados... Los condominios y las omnipresentes comunidades residenciales presionan a sus miembros a realizar trabajos que los gobiernos locales con fondos escasos ya no están en condiciones de hacer bien* (Reich 1991).

LIBERTAD DE ELECCIÓN

Esta caracterización de las asociaciones comunitarias, sin embargo, contradice los valores estadounidenses fundamentales de libertad de contrato y libertad de asociación. Es un valor compartido por todos que la gente puede gastar su dinero y firmar contratos de la manera que quiera, siempre que sus fines sean lícitos. La ley sólo interfiere con la libertad de contrato ocasionalmente, cuando se ponen en juego consideraciones políticas importantes. Los tribunales han reconocido que la libertad de contrato es un elemento importante para sostener los acuerdos de servidumbre privados: *Comenzamos con el supuesto de que las personas privadas, en el ejercicio de su derecho constitucional de libertad de contrato, pueden imponer las restricciones que quieran sobre el uso del suelo transferido a otro* (*Grubel vs. McLaughlin*, D. Va. [1968]).

Las CIC también son un reflejo de la creencia estadounidense en la libertad de asociación, ejemplificada por una larga tradición de comunidades utópicas y otras redes basadas en creencias. Los residentes de las CIC modernas podrían compartir intereses comunes, como los propietarios que viven en comunidades ecuestres o de clubes de golf. Otros residentes pueden simplemente compartir el deseo de vivir con tranquilidad o de gozar del carácter del barrio. En *Behind the Gates (Detrás de las puertas)*, Setha Low sugiere que las CIC permiten a las “familias de clase media establecer sus paisajes residenciales con

“amabilidad”, de manera que puedan reflejar su propia estética de orden, constancia y control” (Low 2004). Cualquiera que sea la razón, las asociaciones comunitarias son congruentes con la observación de Tocqueville sobre las interacciones entre estadounidenses: *Los estadounidenses de toda edad, condición y disposición están constantemente formando asociaciones. No sólo tienen compañías comerciales y de manufactura, de las cuales todos forman parte, sino también asociaciones de miles de otros tipos: religiosas, morales, serias, fútiles, amplias o restringidas, enormes o diminutas* (de Tocqueville 1835).

Más aún, las pruebas disponibles demuestran que los residentes de CIC están generalmente contentos con su elección. En 2014, en una encuesta realizada por Public Opinion Strategies para el Instituto de Asociaciones Comunitarias, el 64 por ciento de los propietarios dieron una opinión positiva sobre su experiencia general, y el 26 por ciento dieron una opinión neutra. Si bien el 86 por ciento de los encuestados indicaron que preferiría menor regulación gubernamental o, por lo menos, que no quería ninguna regulación adicional, el 70 por ciento opinó que las reglas y restricciones de la asociación protegen y aumentan el valor de su propiedad.

EL PROBLEMA DE DOBLE TRIBUTACIÓN

Si bien el auge de las CIC se debe a una variedad de factores, uno especialmente clave fue la construcción financiera de las municipalidades después de las revueltas tributarias de la década de 1970. De hecho, una narrativa distinta sobre el tema de “la secesión” es que algunos de los propietarios en comunidades de interés común creen que el gobierno municipal los abandonó a ellos.

Los propietarios de CIC pagan impuestos sobre la propiedad a la misma tasa que otros ciudadanos, aunque a título privado servicios como recolección de basura, limpieza de calles y seguridad, como parte de las cuotas de asociación comunitaria. Esto equivale a una doble tributación, porque los propietarios de asociaciones pagan por un servicio que no reciben.

Si hubiera una política de no proveer de servicios efectivamente antes de que el propietario comprara una unidad en una CIC, teóricamente

	MEDIA			MEDIANA		
	Todas	Unifamiliares	Condo./Cooperat.	Todas	Unifamiliares	Condo./Cooperat.
2008	\$198.100	\$196.600	\$209.800	\$242.700	\$241.700	\$250.500
2009	\$172.500	\$172.100	\$175.600	\$216.900	\$217.000	\$216.300
2010	\$172.900	\$173.100	\$171.700	\$220.000	\$220.600	\$215.700
2011	\$166.100	\$166.200	\$165.100	\$214.000	\$214.300	\$211.300
2012	\$176.800	\$177.200	\$173.700	\$225.400	\$225.800	\$222.200
2013	\$197.100	\$197.400	\$194.900	\$245.000	\$245.700	\$244.300

FIGURA 2

PRECIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES 2008–2013 (\$=US\$)

Fuente: Clifford J. Treese, Association Data, Inc., compilado de datos de la Asociación Nacional de Corredores de Bienes Raíces

el comprador podría ofrecer un precio de compra más bajo que reflejase la falta de servicios municipales y el efecto de la doble tributación. El propietario de la unidad estaría protegido, y el emprendedor absorbería la pérdida. Pero si una municipalidad reduce los servicios pero no los impuestos después de la compra de la unidad, el propietario sufre una pérdida no compensada. Este resultado sería una mala política, pues supondría posibilitar la captación de rentas al permitir que una mayoría los ciudadanos de un pueblo seleccionara a un grupo de residentes para que soporte una carga tributaria adicional sin crear costos adicionales. Esto pervierte la noción de ecuanimidad y eficiencia, y es antitética a la construcción de comunidad y confianza cívica.

Es especialmente importante que las legislaturas eviten el uso de la doble tributación como política, dado que las acciones judiciales al respecto tienen poca probabilidad de tener éxito. Los pocos tribunales que han examinado ataques contra la doble tributación han sido indiferentes a los argumentos de que viola el proceso de derecho debido, viola la cláusula de protección igualitaria de la Constitución, o que equivale a la toma de una propiedad sin compensación. Si bien la doble tributación puede ser una mala política, no es inconstitucional. Los tribunales no deberían revocar estas decisiones legislativas, porque son esencialmente decisiones políticas que el público debería rechazar en las urnas.

LA CUESTIÓN DE DESIGUALDAD

El argumento de “secesión de los ricos” parece estar basado en la noción de que sólo los propietarios de mayores ingresos con viviendas de mayor valor son los que viven en comunidades de interés común. Los datos disponibles, sin embargo, no apoyan este supuesto con claridad. Como se indica en la figura 2, los precios de condominios y cooperativas –que suman la mitad de las unidades en CIC del país– son inferiores a los de todas las viviendas existentes (que incluyen condominios, cooperativas y viviendas unifamiliares dentro y fuera de asociaciones comunitarias). Si bien estas estimaciones no están segmentadas en profundidad (por ejemplo, no desglosan las viviendas unifamiliares dentro y fuera de las CIC), demuestran que los valores de condominios y cooperativas concuerdan con los valores de las viviendas en general.

El acceso a viviendas a un precio asequible es un desafío importante en los Estados Unidos, pero las asociaciones comunitarias no son necesariamente la causa de estos problemas arraigados y complejos. Antes de que las CIC se hicieran populares, los gobiernos locales ya habían impuesto la zonificación en forma de requerimientos de lotes de una gran superficie mínima, lo que frenaba a los emprendedores a construir viviendas de interés social. De hecho, se ha demostrado que las CIC han reducido los costos de la compra de vivienda. Las viviendas multifamiliares, como los condominios y las

casas adosadas, son más económicas que las viviendas unifamiliares, porque recortan el costo del suelo, la infraestructura y la construcción (Ellickson & Been 2005). Las cooperativas de viviendas de interés social permiten restricciones a los precios de reventa y el nivel de ingresos del propietario, asegurando que las familias de bajos ingresos tengan la oportunidad de acceder a la vivienda. Con este propósito, los emprendedores que operan bajo requisitos o incentivos municipales frecuentemente designan como de interés social ciertas unidades de condominio dentro del proyecto.

Por lo tanto, es simplista y contraproducente considerar que las asociaciones comunitarias son un campo de batalla entre ricos y pobres. También el uso peyorativo del término “comunidades enrejadas” para describir las CIC con acceso público limitado no contribuye a comprender el problema. De hecho, una cooperativa de ingresos moderados con su puerta principal bajo llave por razones básicas de seguridad caería en la definición de “comunidad enrejada”.

PRINCIPIOS RECTORES

¿De qué manera debería la crítica de la “secesión de los exitosos” afectar nuestra comprensión, aceptación y autorización de las comunidades de interés común? El tema es complejo y no se presta a elecciones binarias. Por el contrario, es cuestión de acomodar intereses contrapuestos de acuerdo a los siguientes principios:

- La aceptación del modelo de CIC ha aumentado con el tiempo. Estos tipos de modalidad de vivienda representan la libre elección de muchas personas, y la ley hace cumplir sus contratos en la mayoría de los casos.
- Los propietarios que viven en CIC deberían relacionarse con el gobierno municipal y la estructura de la CIC bajo lo que se podría denominarse como “federalismo aumentado”. Bajo esta óptica, los residentes tienen deberes contractuales adicionales hacia la CIC, pero estas obligaciones no los excusan de sus deberes y su participación en los gobiernos federal, estatal y local. Como contraparte, los legisladores deberían basar sus decisiones

RECUADRO 2

LOS CONFLICTOS SON BUENOS PARA LOS MEDIOS

Mientras que los siguientes titulares omiten las múltiples interacciones positivas entre los propietarios individuales y las asociaciones, sí señalan algunas de las interacciones difíciles que se pueden producir.

- “Padres de infante de marina demandados por un cartel de apoyo en su jardín de Bossier City [La.]”. El cartel de 90 x 180 centímetros mostraba una foto de su hijo en uniforme, antes de ser destinado a Afganistán, con una leyenda que decía: “Nuestro hijo defiende nuestra libertad” (Associated Press, 25 de julio de 2011).
- “Mujer del condado de Bucks multada por la asociación de propietarios por luces de Navidad de colores”. Los miembros de la asociación habían votado previamente permitir sólo luces blancas (CBS Philly, 2 de diciembre de 2011).
- “Ciudadano de Dallas demanda a un vecino rabino que usa su casa como sinagoga”. El demandante argumentó que el uso de su casa para una congregación de 25 personas violaba la restricción residencial (KDFW Fox4 Online, 4 de febrero de 2014).
- “Un abuelo está encarcelado por ignorar la orden de un juez en una disputa sobre la siembra de césped en su jardín”. La asociación obtuvo un fallo de US\$795 contra el propietario, quien argumentó que no tenía dinero suficiente para volver a sembrar el césped que se había secado. Cuando el propietario no pagó lo que le correspondía, el tribunal lo encarceló por desacato (St. Petersburg Times, 10 de octubre de 2008).
- “Residente de la Plantación de Hilton Head disputa el arancel de puerta por cuotas impagadas”. Un propietario demandó a una asociación que impuso un arancel de US\$10 para entrar en el barrio a los propietarios que estaban en mora con su cuota anual de asociación (Island Packet, 29 de agosto de 2014).

políticas relativas a los propietarios de CIC sobre consideraciones de ecuanimidad, eficiencia y construcción de comunidad.

- El acceso asequible a la vivienda requiere soluciones integrales. Estos temas se tienen que discutir y debatir en forma directa, y el proceso político debería determinar el curso de acción. La consideración de estos asuntos como un problema de las CIC no se justifica y no llevará a resultados efectivos.

Conflictos internos: Propietarios individuales vs. la comunidad

En su libro pionero *Privatopia: Las asociaciones de propietarios y el ascenso de los gobiernos residenciales privados* (1996), Evan McKenzie advirtió: *Las CIC tienen una forma de gobierno privado que expresa una preferencia norteamericana por la propiedad de viviendas privadas y, con demasiada frecuencia, se convierte en una ideología de privatismo hostil. El objetivo social más importante es la preservación de los valores de la propiedad, y todos los demás aspectos de la vida comunitaria están subordinados a él. El cumplimiento rígido, intrusivo y frecuentemente mezquino de las reglas es una caricatura de... la gestión benigna, y la creencia en la planificación racional se distorsiona al poner el énfasis en la conformidad por la conformidad misma.*

Los conflictos entre los residentes y las asociaciones o juntas de las CIC frecuentemente se centran en torno a dos temas: el sentido de las restricciones y los procedimientos para hacerlas cumplir (ver el recuadro 2). La disputa puede enfocarse en una gama de temas que va desde restricciones de paisajismo a la cobranza de cuotas. En efecto, el 24 por ciento de los residentes de CIC que respondió a la encuesta de Public Opinion Strategies de 2014 había experimentado un problema o desacuerdo personal importante con su asociación. De este grupo, el 52 por ciento quedó satisfecho con las resoluciones y el 36 por ciento no; en el 12 por ciento de los casos, el problema todavía no se había resuelto.

Existe sin duda el riesgo de que las asociaciones comunitarias se excedan en el contenido y

cumplimiento de las restricciones, pero estas preocupaciones políticas sustanciales y de procedimiento se pueden resolver por medio de legislación y supervisión judicial.

LIBERTAD DE ELECCIÓN

Como se dijo anteriormente, los individuos ejercen su libertad de elección al comprar viviendas en CIC y aceptar sus reglas. La vida en una asociación puede no ser para todos, pero en general se deben respetar las expectativas de la gente que elige vivir en una CIC, y no deben verse frustradas por alguien que después trata de violar el contrato. Los tribunales generalmente coinciden con esta opinión, como indica esta sentencia de 1981:

Las restricciones [originales] están revestidas de una presunción muy fuerte de validez, que deriva del hecho de que cada propietario individual de una unidad la compra sabiendo y aceptando las restricciones que se imponen sobre las mismas... [Una] restricción de uso en una declaración de condominio puede tener un cierto grado de irracionalidad, pero a pesar de ello resistir un ataque en los tribunales. De no ser así, el propietario de una unidad no podría confiar en las restricciones estipuladas en la declaración... ya que dichas restricciones podrían estar potencialmente en un estado de cambio continuo (Hidden Harbour Estates vs. Basso, Fla. Ct. App. [1981]).

Hay varias situaciones, sin embargo, en las que los propietarios no tendrían ninguna libertad de elección. Primero, es posible que las únicas viviendas nuevas disponibles para los compradores estuvieran en CIC, es decir, que los emprendedores ya no construyan viviendas fuera de asociaciones. Efectivamente, un informe reciente concluyó que en 2003 el 80 por ciento de todas las viviendas en construcción en ese momento eran en asociación (Fundación para la Investigación de Asociaciones Comunitarias, 2014). Además, un gobierno municipal podría requerir que los emprendedores crearan asociaciones como condición para la aprobación de una subdivisión. (La reciente legislación promulgada en Arizona que prohíbe esta práctica es señal de que todavía ocurre.) Finalmente, algunos tribunales han sugerido que, si bien las reglas en vigor al momento de la compra se deben hacer

cumplir, una regla promulgada posteriormente por la asociación o junta bajo una competencia reservada no se tiene que hacer cumplir si un propietario puede demostrar que “no es razonable”. Otros tribunales no están de acuerdo: *No se debe considerar la reclamación de un propietario cuando la asociación de propietarios enmienda la declaración conforme a una cláusula registrada en la declaración de convenio inicial. Cuando un comprador adquiere una unidad en dicha comunidad, la compra se efectúa no sólo sujeta a los convenios expresos en la declaración, sino también sujeta a las disposiciones de enmienda... Y, por supuesto, un comprador potencial que esté preocupado por el gobierno de la asociación comunitaria tiene la opción de comprar una vivienda que no esté sujeta al gobierno de una asociación... Por esta razón, declinamos someter dichas enmiendas... a la prueba de “racionalidad” (Hughes vs. New Life Development Corp., Tenn. Sup.Ct. [2012]).*

Directrices para la protección de la autonomía personal

Las restricciones impuestas por las asociaciones de propietarios generan una preocupación cuando amenazan la autonomía personal y los derechos individuales fundamentales de sus miembros. Las restricciones de este tipo podrían incluir la prohibición de carteles o mensajes políticos, y la restricción de ocupación a familias “tradicionales”.

Los tribunales deberían hacer cumplir las restricciones si limitan los efectos colaterales (también llamados “secuelas” o “externalidades”) de un propietario hacia el resto de la comunidad. Sin embargo, no deberían dejar cumplir las restricciones que limitan la naturaleza o el estado de los ocupantes o el comportamiento dentro de una unidad que no cree externalidades. Esta metodología se basa en la teoría de que el propósito fundamental de los regímenes de las CIC es aumentar el valor económico y fomentar los intercambios eficientes. Por lo tanto, si el propietario no genera externalidades, los tribunales no deberían hacer cumplir prohibiciones de ciertos comportamientos. Más aún,

algunos valores de autonomía personal son demasiado importantes y tienen prioridad sobre las reglas usuales de contrato. Por ejemplo, no permitimos contratos de esclavitud o la venta de órganos humanos.

Según esta norma, una regla que limite el ruido o prohíba fumar (debido a la propagación de olores) en unidades multifamiliares sería legítima, pero las restricciones basadas en el estado civil de los residentes no. Algunas situaciones son más complicadas: por ejemplo, las restricciones sobre mascotas. Según las directrices sugeridas, en general sería legítimo prohibir las mascotas debido al ruido potencial y la renuencia de algunos residentes a compartir áreas comunes con ellas. No obstante, en el caso de animales de servicio, la salud del propietario de la unidad puede tener prioridad sobre las preocupaciones comunitarias.

Los temas relacionados con la Primera Enmienda presentan desafíos especiales. La libre expresión –por ejemplo, los carteles políticos o sobre un tema conflictivo, la distribución de volantes, demostraciones u otro tipo de manifestación– puede causar efectos colaterales, como ruido, interferencia estética y perturbación del ambiente general de la comunidad. Al mismo tiempo, sin embargo, la libre expresión es fundamental para nuestra forma republicana de gobierno, ya sea en el ámbito mayor del gobierno público o del gobierno privado. En casos de expresión, los tribunales podrían tener en cuenta la doctrina de larga tradición que prohíbe convenios que violen políticas públicas, y rechazar las prohibiciones totales de libertad de expresión a favor de restricciones razonables de horario, lugar y modo. De esa manera, se podría permitir la expresión pero limitar, pero no eliminar, sus efectos colaterales sobre la comunidad.

Otro valor fundamental para los estadounidenses es la libertad de culto. Las restricciones a la colocación de una mezuzá en el marco de la puerta o la exposición de pesebres, figuras de santos y luces de Navidad limitan la libre expresión del culto. Ponerse a hacer equilibrios para determinar la importancia religiosa de las luces de Navidad de colores frente a las blancas, en contra de las normas de la CIC, abriría una

caja de Pandora, y sería apropiado que los tribunales impusieran una norma general de adecuación razonable sobre los reglamentos de la CIC que afecten a prácticas religiosas.

Finalmente, en el desarrollo y cumplimiento de los reglamentos de asociaciones, los propietarios de las CIC tienen el derecho a esperar cierto comportamiento por parte de las asociaciones y juntas. Esta expectativa deriva de la obligación de que todas las partes de un contrato actúen de buena fe y de forma ecuánime. Por lo tanto, un propietario debería tener el derecho a procedimientos imparciales, con las notificaciones pertinentes y la oportunidad de ser escuchado; de ser tratado de la misma manera que otros propietarios en circunstancias similares; y a no sufrir prejuicios, animadversión y decisiones de mala fe por parte de la junta y sus miembros.

Conclusión

Las comunidades de interés común cubren una gran parte de la superficie residencial de los Estados Unidos, y actualmente alojan a un cuarto de la población del país. Aunque las CIC ofrecen grandes ventajas económicas a sus residentes y a la sociedad en general, estos tipos de modalidad de vivienda requieren interacciones cuidadosas entre la asociación comunitaria y el gobierno municipal, y el reglamento de la asociación puede afectar la autonomía personal de sus miembros. No obstante, hay estrategias disponibles para mitigar, si no superar, estos problemas. Estas estrategias pueden hacer que la propiedad de una vivienda en una CIC sea menos ilusoria y más real. 

SOBRE EL AUTOR

Gerald Korngold es profesor de derecho en la Facultad de Derecho de Nueva York y *visiting fellow* del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Enseña y escribe sobre temas de propiedad y derecho inmobiliario. Contacto: gkorngold@nyls.edu.

REFERENCIAS

- De Tocqueville, Alexis. 1835. *Democracy in America*. London: Saunders and Otley.
- Ellickson, Robert C. y Vicki L. Been. 2005. *Land Use Controls*. New York, NY: Aspen Publishers, 3rd edition.
- Foundation for Community Association Research. 2014. "Best Practices. Report #7: Transition." www.cairf.org/research/bptransition.pdf.
- Foundation for Community Association Research. 2013. "National and State Statistical Review for 2013." www.cairf.org/research/factbook/2013_statistical_review.pdf.
- Grubel v. McLaughlin Gunnels v. No. Woodland Community Ass'n*, 17013, Texas Court of Appeals (1978).
- Hidden Harbour Estates v. Basso*, Florida Court of Appeals (1981).
- Hughes v. New Life Development Corp.*, Tennessee Superior Court (2012).
- Low, Setha. 2004. *Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. London: Routledge.
- McKenzie, E. 1996. *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Private Residential Governments*. New Haven, Connecticut: Yale University Press.
- Nelson, R. H. 2009. "The Puzzle of Local Double Taxation: Why Do Private Communities Exist?" *The Independent Review*. 13 (3) (Invierno) 345–365.
- Public Opinion Strategies. 2014. "Verdict: Americans Grade Their Associations, Board Members and Community Managers." Falls Church, Virginia: Community Associations Institute.
- Reich, Robert. 1991. "Secession of the Successful." *The New York Times Magazine*. 20 de enero.
- Treese, C. J. 2013. Association Information Services, Inc., compiled from National Association of Realtors data. https://docs.google.com/document/d/11_2LgTIYSqR4nLPRxN-HtCV-oOFK_QqN1Ac05JJTw-g/edit.
- Ziegler, J. 1984. *The New Yorker*. 3 de septiembre.