



## Comprar y Vivir en un Apartamento

THE LAW SOCIETY  
OF NORTHERN IRELAND



## COMPRAR Y VIVIR EN UN APARTAMENTO

### Introducción

Muchos ciudadanos continúan descubrir que vivir en un apartamento les conviene a su estilo de vida y a su situación económica. Si usted es una persona que compra su primera vivienda o ha tenido varias viviendas durante su vida, debe ser informado de varios asuntos cuando usted piensa comprar un apartamento. Este folleto abarca algunos de estos asuntos relacionados con vivir en un apartamento. Si va a comprar una casa con las comodidades comunitarias o las áreas comunitarias usted debe consultar el otro folleto que se titula 'Comprar y Vivir en una Propiedad con las Áreas Comunitarias'.

Obviamente este folleto contiene sólo los asuntos generales. Es aconsejable discutir todos los aspectos de la compra de su apartamento con su abogado, incluido las referencias a la Empresa de Gestión, los gastos de comunidad y otros asuntos que pueden ser relevantes.

### ¿Cómo es un apartamento diferente de una casa independiente?

La principal característica distintiva de un apartamento es que, como propietario, usted compartirá con los otros ocupantes, la ventaja de las zonas comunitarias, las comodidades y los servicios. Estos beneficios pueden incluir:

- El techo del bloque de apartamentos.
- Un ascensor.
- Jardines y zonas verdes.
- Aparcamiento, vías de acceso y aceras.
- Puntos de acceso, pasillos y escaleras.
- Paredes exteriores.
- Paredes exteriores.
- Alcantarillados.
- Suministro de electricidad y de gas.
- Seguridad, limpieza, mantenimiento y tratamiento de desechos.

Usted tendría propiedad exclusiva de su apartamento, incluido las estructuras interiores y normalmente las paredes, los suelos y los techos interiores. Además, cuando comprará su apartamento, usted, junto con los otros propietarios, será responsable de la conservación, el mantenimiento, la reparación y el seguro de las zonas comunitarias, las comodidades y los servicios.

Pide a su abogado los siguientes:

- Una copia del plano del apartamento y de la urbanización de apartamentos para comprobar exactamente lo que posee usted en totalidad y lo que será sus responsabilidades junto con los otros propietarios; y
- Una copia del contrato de arrendamiento y otros documentos que pueden ser relevantes

Necesita estos documentos y copias si hace falta consultarlos en el futuro. Su abogado explicará los detalles de estos documentos.

### **¿Cómo se gestiona los bloques de apartamentos?**

Usted necesita discutir este asunto con su abogado. Es probable que una Empresa de Gestión se establezca y sea responsable de la conservación, del mantenimiento y del seguro de las zonas comunitarias, las comodidades y de los servicios. Esta Empresa de Gestión consistirá en los otros propietarios. Todos los propietarios tendrán una parte igual de las zonas comunitarias, las comodidades y de los servicios y también tendrán los mismos derechos a voto.

### **¿Qué son los gastos de comunidad?**

Los propietarios pagan estas cargas, los gastos de comunidad, como una cuota para el mantenimiento, la conservación y el seguro de las zonas comunitarias, las comodidades y de los servicios. Usted debe comprobar lo siguiente en relación con los gastos de comunidad, antes de consentir a la compra de un apartamento:

- ¿Cuántos son los gastos de comunidad?
- ¿Págalos cada mes / todos los seis meses o cada año?
- ¿Cómo págalos? ¿Por débito directo, giro regular o con cheque?
- ¿En qué consisten los gastos de comunidad?
- ¿El propietario de ahora, ha llevado los gastos de comunidad al día?
- ¿Hay un 'fondo de amortización'?
- Con el estilo de la urbanización, ¿son razonables los gastos de comunidad?
- ¿Puedo permitirme pagar los gastos de comunidad además de todos los otros gastos relacionados con el apartamento?

### ¿Qué debería considerar cuando compro un apartamento?

Las cosas más importantes a identificar son el tipo de sistema que existe para la gestión de la urbanización y si este sistema es eficiente. Su abogado podría ayudarle con estos asuntos. Si existe una Empresa de Gestión debería obtener:

- Copias de las actas de las últimas juntas.
- Copias de correspondencia relacionada con la Empresa de Gestión o los gastos de comunidad.
- Copias de las últimas cuentas disponibles.
- Detalles de gastos propuestos para el futuro.
- Detalles del 'fondo de amortización'.
- Detalles de la póliza de seguros.
- ¿Ha nombrado un agente de gestión? Si este es el caso, ¿cuáles son las funciones del agente de gestión?
- Algún otro documento que puede ser relevante.

Recuerda que los gastos de comunidad pueden variar cada año y pueden aumentar en el futuro. Con esta información, usted y su abogado deberían hacer una valoración razonable de la eficiencia de la gestión actual de la urbanización. También deberían valorar si es probable que exija una inversión considerable para asegurar el mantenimiento del inmueble en el futuro y si hay provisiones suficientes en el 'fondo de amortización' para pagar esta inversión.

### ¿Qué es un 'fondo de amortización'?

Un 'fondo de amortización' es un término referente a la parte de los gastos de comunidad recogidos y guardados para cubrir inversiones importantes. Puede que requiera estas inversiones para asegurar la sostenibilidad a largo plazo de la urbanización en el futuro, por ejemplo la reparación del techo. Si no hay un fondo de amortización y tiene que hacer obras, pues entonces los propietarios presentes de los apartamentos deben llegar a un acuerdo para financiar los trabajos ellos mismos. Esta puede ser una carga considerable y puede ser difícil llegar a un acuerdo.

### **¿Qué son mis responsabilidades?**

Su responsabilidad la más importante es pagar sus gastos de comunidad cuando es necesario. Además de pagar sus gastos de comunidad, como accionista de la Empresa de Gestión, usted tiene una responsabilidad general de participar activamente en el trabajo de la Empresa de Gestión. Para tomar parte activa tiene que:

- Asistir a juntas anuales y extraordinarias.
- Contribuir a discusiones y decisiones relacionadas con la gestión de la urbanización.
- Analizar las cuentas y como la Empresa de Gestión gasta los gastos de comunidad.

Es importante hacer estas cosas para asegurar el buen mantenimiento de su vivienda y que utiliza adecuadamente su dinero.

Guarda las copias de todo el trabajo administrativo relacionado con el apartamento. Es posible que necesite estos documentos en el futuro y debería pasarlos a un comprador si decide vender su apartamento.

### **Seguro**

Es muy importante que el bloque de apartamentos está asegurado completamente en todo momento. Si está asegurado por la Empresa de Gestión o el agente de gestión, tendría que conseguir una confirmación escrita de la póliza de seguros. También asegúrese de hacerse los otros seguros necesarios, como el seguro de contenidos.

### **¿Cómo funciona la gestión de las zonas comunitarias en la práctica?**

En aquella época cuando se instala en su apartamento es posible que el inmobiliario no haya vendido todos los apartamentos. Por lo tanto, el inmobiliario o sus agentes pueden tener la responsabilidad del mantenimiento y de la conservación de la urbanización. Es necesario confirmar la situación con su abogado.

Si se ha vendido todos los apartamentos la Empresa de Gestión debería ser bien establecida y tener los Directores nombrados y quizá tenga un Administrador de Empresa. Es probable que la Empresa de Gestión nombre un agente de gestión para realizar la gestión diario de la urbanización. De hecho, es posible que un agente de gestión funcione

como Director de la Empresa. En estas circunstancias, el agente de gestión supervisará la limpieza, el mantenimiento y debería hacer recomendaciones a la Empresa de Gestión... trabajo importante como la pintura de la urbanización o la reparación del techo.

Es importante que la Empresa de Gestión mantenga el control de conjunto del bloque de apartamentos y asegura que el agente de gestión desempeña sus responsabilidades de manera eficiente. Usted, tiene que desempeñar su papel en este asunto e involucrarse en la Empresa de Gestión y expresar sus preocupaciones por la eficiencia del agente de gestión con los Directores de la Empresa y el Administrador de la Empresa o a las reuniones.

### **¿Qué hacer si tengo una disputa con mis vecinos?**

La proximidad relativa entre vecinos en los bloques de apartamentos puede llevar a los problemas. El problema más frecuente es las quejas en relación con el ruido. Es probable que su bloque de apartamentos tenga un conjunto de 'reglas de la casa', cuáles establecen las normas et las reglas de conducta esperada de todos los ocupantes.



THE **LAW SOCIETY**  
OF NORTHERN IRELAND



## Buying and living in an apartment (Spanish)



The Law Society of Northern Ireland  
Law Society House  
96 Victoria Street  
BELFAST BT1 3GN  
Telephone: 028 9023 1614  
[www.lawsoc-ni.org](http://www.lawsoc-ni.org)

Produced in association with



**Queen's University**  
Belfast

The Law Society wishes to thank Sharyn CAMERON from Queen's University Belfast who translated this leaflet.