Asociación de Propietarios de Lake Hollyhill («LHOA») Política para la aplicación de las restricciones y cláusulas restrictivas de las escrituras

De conformidad con el propósito establecido en los estatutos de la Asociación de Propietarios de Lake Hollyhill («Estatutos»), artículo II (d), «fomentar y hacer cumplir las normas y convenios restrictivos de dicha subdivisión que propicien una buena planificación y el mantenimiento del valor de las propiedades en la misma», el presente documento establece las políticas y procedimientos adoptados por la Junta Directiva de la LHOA que deben seguirse para hacer cumplir las restricciones de la subdivisión Lake Hollyhill Acres («Convenios»). Esta política describe los procedimientos destinados a cumplir con el Código de Propiedad de Texas, Sec. 209.006 y Sec. 209.007, y sustituye en su totalidad los procedimientos de la Política de Aplicación de Restricciones de la Escritura de la LHOA de 2009.

Autoridad de la Junta Directiva de la LHOA

La Junta Directiva tiene la autoridad y la responsabilidad, en virtud del artículo VII de los estatutos, de determinar y aplicar la política en nombre de la LHOA. En particular, según los convenios, «estos convenios pueden ser aplicados por el promotor, sus sucesores y cesionarios, o por cualquier propietario de la subdivisión». La LHOA es el «sucesor y cesionario» del promotor y, además, está compuesta en su totalidad por propietarios, por lo que tiene derecho a hacer cumplir los convenios «mediante las medidas legales o equitativas que sean oportunas». Con este fin, la Junta adopta y publica voluntariamente las políticas contenidas en este documento en beneficio de los propietarios/miembros. La Junta se reserva el derecho de modificar estas políticas sin previo aviso en caso de que sea necesaria una enmienda por imperativo de la legislación estatal o del condado, pero se compromete a hacer todo lo posible por informar a los miembros de cualquier cambio propuesto antes de su adopción. LA ACCIÓN O INACCIÓN DE LA JUNTA NO USURPA NI CONTRAVIENE EN MODO ALGUNO LOS DERECHOS DE LOS MIEMBROS INDIVIDUALES A HACER CUMPLIR LOS CONVENIOS Y RESTRICCIONES A TRAVÉS DE CUALQUIER OTRO MEDIO POSIBLE, INCLUIDA LA APLICACIÓN DE LA LEY O LA ACCIÓN JUDICIAL.

Responsabilidad de los miembros

Todos los propietarios de terrenos de la subdivisión Lake Hollyhill Acres son miembros de la LHOA en virtud de los convenios mencionados anteriormente, presentados en el condado de Grimes en 1966, con prórrogas automáticas hasta la actualidad. Los miembros son responsables de conocer y cumplir los convenios, los estatutos y las normas de la LHOA que rigen el uso de nuestras zonas recreativas comunes («normas del lago»), así como las ordenanzas aplicables del condado y del estado, y de garantizar que los inquilinos y los invitados también las cumplan. Esto incluye el pago de las cuotas anuales descritas en los estatutos y establecidas en esta política. Cualquier gasto, incluidos los reembolsos de gastos de envío, legales y de otro tipo acumulados por la LHOA durante un procedimiento de ejecución, es responsabilidad del propietario, según se determine a partir de los registros del Distrito de Tasación del Condado de Grimes. LOS MIEMBROS/PROPIETARIOS SON RESPONSABLES DE MANTENER UNA DIRECCIÓN POSTAL ADECUADA CON EL FIN DE REALIZAR TRANSACCIONES Y COMUNICARSE CON LA JUNTA DIRECTIVA.

Resumen de infracciones

A continuación se incluye una lista de infracciones del Convenio que pueden dar lugar a medidas disciplinarias.

1. Incumplimiento del pago de la cuota anual de mantenimiento (Estatutos, Artículo XII, Sección 2).
2. Infracción de la restricción de uso del suelo (Sección C-1): *Uso de más del 10 % de un lote para fines distintos a los residenciales. El alquiler a corto plazo (30 días o menos) es un negocio y no un uso residencial (Enmienda 1, octubre de 2025).*
3. Infracción de la restricción de tamaño mínimo de la vivienda (Sección C-2): vivienda de menos de 600 pies cuadrados o que no se ajusta al «diseño arquitectónico moderno».
4. Infracción de las restricciones sobre la ubicación de los edificios (Secciones C-3, C-4, C-5): Retranqueo inadecuado desde la línea frontal o las líneas laterales del terreno. Bloqueo del acceso a los servicios públicos y a las servidumbres de drenaje.
5. Para evitar problemas con las Secciones C-1 a C-5, la Junta, previa solicitud, proporcionará una evaluación y aprobación gratuita del plano del terreno antes de la construcción.
6. Infracción de la restricción sobre estructuras temporales (Sección C-7): Uso de una estructura temporal, remolque o cobertizo como residencia permanente.
7. Infracción de la restricción sobre ganado (Sección C-8): Tener cerdos o tener más de un animal de ganado por cada media hectárea de terreno.
8. Infracción de la restricción sobre eliminación de basura (Sección C-9): Usar un terreno como vertedero o lugar para quemar basura doméstica, de construcción o industrial.
9. Infracción de la restricción sobre fosas sépticas (Sección C-10): No instalar y mantener sistemas sépticos de acuerdo con las regulaciones del condado.
10. Infracción de la restricción sobre molestias (Sección C-6): Uso continuo de un terreno para actividades «nocivas u ofensivas»; uso de un terreno que se ha convertido en una «molestia o fastidio» para otros vecinos con el paso del tiempo. Algunos ejemplos son, entre otros: no proteger la propiedad contra comportamientos delictivos o ocupaciones ilegales, estacionamiento inseguro que obstaculiza el flujo del tráfico, disparo inseguro de armas de fuego, ruido excesivo o luces brillantes por la noche, quema insegura, invasión de la privacidad de los vecinos, falta de control de mascotas/ganado, falta de control de malezas o plagas nocivas/invasivas.
11. Violación de las normas del lago de la LHOA contra acampar durante la noche, etc.

Aplicación

1. Impago de la cuota anual. El impago de la cuota anual se tratará de conformidad con el artículo XII, sección 3, de los estatutos. En resumen, las notificaciones anuales de cuotas se envían antes del 1 de enero de cada año y las cuotas se declaran morosas si no se pagan antes del 1 de mayo. El impago conlleva la pérdida automática de la condición de miembro de pleno derecho. Las cuotas morosas acumulan un recargo del 10 % anual mientras permanezcan impagadas. Cuando las cuentas morosas alcancen un importe suficientemente elevado, la Junta podrá tomar medidas adicionales, como el embargo de la propiedad. Dado que ya se aplica un recargo por demora, no se

impondrán multas adicionales, pero se exigirá al miembro incumplidor el reembolso de los gastos de ejecución acumulados por la LHOA (véase el apartado 8 más abajo).

2. Quejas/Advertencia/Investigación. Si un miembro presenta una queja contra otro por infringir las restricciones de la escritura, se enviará una carta de advertencia. En ella se informará al presunto infractor de la existencia de quejas en su contra sin revelar la identidad del denunciante. Se detallarán las acusaciones específicas, incluyendo específicamente la disposición que supuestamente se ha infringido. A esta carta le seguirá una investigación por parte de la Junta Directiva sobre las supuestas infracciones, incluyendo la recopilación de datos, fotos y la posible encuesta a los propietarios de viviendas cercanas, para evaluar la situación. El presunto infractor dispondrá de 21 días para responder a las acusaciones o aclarar el asunto.
3. Notificación de infracción. Una vez que la Junta haya determinado que se ha producido o se está produciendo una infracción, se notificará por escrito al infractor mediante correo postal certificado a la dirección que figure en el registro, con un mínimo de 30 días de antelación a la imposición de multas, la suspensión de cualquier derecho o privilegio o cualquier otra medida coercitiva por parte de la Junta. En caso de impago de las cuotas, la Notificación Anual puede servir también como Notificación de Infracción y no es necesaria una audiencia (véase más abajo). En todos los demás casos, la notificación:
 - a) Incluirá este documento;
 - b) Identificará el documento rector y la disposición que se ha infringido;
 - c) Describirá la naturaleza de la infracción;
 - d) Describirá la solución o la medida correctiva que debe adoptar el miembro;
 - e) Describirá las posibles medidas coercitivas que puede adoptar la Junta;
 - f) Informará al miembro de su derecho a ser oído por la Junta (si procede) antes de que se adopten medidas.
4. Audiencia de apelación. Tras recibir una Notificación de infracción, los Miembros tienen derecho a una audiencia ante la Junta. La audiencia debe solicitarse por escrito en un plazo de 30 días a partir de la recepción de la Notificación de infracción y se programará según la conveniencia de la Junta. Transcurridos 30 días, se considerará que se ha renunciado al derecho a una audiencia. El Miembro tiene derecho a asistir en persona, designar a un representante o presentar un testimonio por escrito. Cualquier otro miembro interesado puede presentar un testimonio relevante en persona o por escrito para que la Junta lo considere, ya sea a favor o en contra de la infracción. Los miembros de la Junta tienen derecho a interrogar a todos los testigos antes de tomar una decisión. En todos los casos, el miembro tiene derecho a acceder a todos los documentos, fotografías y comunicaciones relacionados con el asunto al menos 10 días antes de la audiencia, y tiene derecho a hacer la declaración final en la audiencia. Todas estas audiencias serán grabadas. Tras la audiencia, o una vez transcurridos 30 días si se ha renunciado a la audiencia, la Junta decidirá si se ha cometido una infracción por mayoría simple. Cualquier miembro de la Junta podrá solicitar el uso de una votación secreta. La decisión de la Junta es definitiva.
5. Medidas disciplinarias. Tras determinar que se ha producido una infracción, la Junta podrá votar la imposición de las sanciones que considere necesarias para poner fin a la infracción, entre ellas la pérdida de la condición de miembro, la suspensión del

derecho a acceder a recursos compartidos como el lago, la realización de tareas de mantenimiento obligatorias, la notificación de la morosidad a una agencia de crédito o la interposición de acciones legales. La Junta notificará al miembro infractor su decisión y las sanciones impuestas en un plazo de 10 días a partir de la votación.

6. Continuación de la infracción. La Junta podrá imponer medidas disciplinarias adicionales por cada 30 días que transcurran sin que se subsane la infracción, sin necesidad de notificaciones ni audiencias adicionales.
7. Evaluación del reembolso. El miembro que incumpla las normas será responsable del reembolso a la LHOA de cualquier gasto en que se haya incurrido como consecuencia de su infracción, incluidos los gastos de envío, tramitación y legales, así como la recuperación de los gastos de las medidas correctivas. Estas evaluaciones podrán facturarse por separado o añadirse a la factura de la evaluación anual.
8. Embargos. A discreción de la Junta, la LHOA podrá garantizar el cobro de cualquier cuota, multa y tasa, incluidas las cuotas anuales atrasadas, junto con los costes de ejecución, mediante el registro de un embargo sobre la propiedad.
9. Otros recursos; acciones legales. La LHOA se reserva el derecho de hacer uso de cualquier otro recurso permitido por la ley para hacer cumplir las disposiciones de los documentos rectores. Esto puede incluir recurrir a las fuerzas del orden, denunciar infracciones a organismos locales o estatales, incluidas las agencias de crédito, solicitar arbitraje o mediación externos, o emprender acciones legales. Se pueden emprender acciones legales en cualquier momento para exigir el pago de cuotas, multas y tasas atrasadas, incluidas las cuotas anuales atrasadas, o para hacer cumplir de manera general los convenios, si tal acción resultara necesaria. Dichas medidas se pueden tomar además de o en lugar de cualquier medida de ejecución ya tomada, y el inicio de una medida no impide que la LHOA emprenda otra medida en una fecha posterior.
10. Conservación de registros. A menos que exista una amenaza de litigio o procedimiento legal o que estos estén pendientes, los archivos se conservarán durante tres (3) años a partir de la fecha de resolución de la última infracción. Los archivos se destruirán tras dicho periodo de tres años o tras la venta de la propiedad a un nuevo propietario.
11. Obligación de cumplimiento. El incumplimiento por parte de la LHOA de cualquier disposición de los documentos normativos no se considerará en ningún caso una renuncia al derecho a hacerlo posteriormente.

Aprobado el 8 de septiembre, 2025 por voto afirmativo de la mayoría de la Junta Directiva.
Modificado el 8 de octubre de 2025 por voto afirmativo de la mayoría de la Junta Directiva.

Traducción proporcionada DeepL (deepl.com) para comodidad de los miembros hispanohablantes. Sólo la versión en inglés de éste y de todos los documentos de la LHOA debe utilizarse en los procedimientos oficiales.
Translation provided DeepL (deepl.com) for the convenience of Spanish-speaking members. Only the English version of this and all LHOA documents should be used in official proceedings