

Política de cobro de cuotas atrasadas y morosas

Introducción y finalidad

La presente Política de cobro («Política») ha sido adoptada por la Junta Directiva («Junta») de la Asociación de Propietarios de Lake Hollyhill, una corporación sin ánimo de lucro de Texas («Asociación»), en virtud de la autoridad que le confieren los documentos constitutivos de la Asociación y el capítulo 209 del Código de la Propiedad de Texas. El objetivo de esta Política es establecer un proceso justo, coherente y progresivo para el cobro de las cuotas atrasadas y morosas (comúnmente denominadas «cuotas») de los propietarios («Propietarios») con el fin de garantizar que la Asociación pueda mantener las instalaciones, los servicios y el funcionamiento de la comunidad. Esta Política se aplica de manera uniforme a todos los Propietarios y sustituye a cualquier política de cobro anterior. La Junta se reserva el derecho de modificar esta Política según sea necesario, con sujeción a la legislación aplicable. Las cuotas son esenciales para financiar las obligaciones de la Asociación, incluido el mantenimiento de las zonas comunes, como lagos y parques. El impago supone una carga para los Propietarios que pagan y puede dar lugar a un aumento de las cuotas o a una reducción de los servicios. La Asociación fomenta el pago puntual y ofrece opciones como planes de pago para ayudar a los Propietarios que se enfrentan a dificultades financieras.

Definiciones

Evaluación: Cualquier cuota ordinaria, extraordinaria o individual que cobre la Asociación según lo dispuesto en los documentos que la rigen.

Fecha de vencimiento: Las cuotas deben pagarse el primer día del mes, trimestre o año, según se especifica en los documentos normativos (por ejemplo, las cuotas anuales deben pagarse antes del 31 de enero).

Cuota atrasada: Cuota que no se ha pagado en su totalidad en la fecha de vencimiento más un período de gracia de 90 días (1 de mayo, según se especifica en los documentos normativos).

Cuota morosa: Cuota atrasada que sigue sin pagarse después del período de gracia, sujeta a recargos e intereses por mora.

Propietario: Cualquier persona o entidad que posea la titularidad de una parcela dentro de la jurisdicción de la Asociación.

Procedimientos de facturación y pago

Facturación inicial: El 1 de enero de cada año (para las cuotas anuales) o antes, la Asociación enviará una factura a cada propietario a su última dirección conocida (por correo urgente, correo electrónico o entrega electrónica, si se ha dado el consentimiento) en la que se detallará el importe de la cuota, la fecha de vencimiento y las instrucciones de pago.

Aplicación del pago: Los pagos recibidos se aplicarán en el siguiente orden, según lo exige el Código de Propiedad de Texas § 209.0063: (1) cuotas atrasadas; (2) cuotas actuales; (3) honorarios de abogados o gastos de cobro relacionados con las cuotas; (4) otros honorarios de abogados; (5) multas; y (6) otras cantidades adeudadas. Este orden no se aplica si el propietario incumple un plan de pago.

Recargos e intereses por demora: Las cuotas atrasadas devengarán un interés de demora del 10 % anual a partir de la fecha de vencimiento, tal y como se establece en los estatutos. También se podrán añadir gastos de cobro razonables (por ejemplo, gastos de envío).

Procedimientos de cobro

La Asociación seguirá un cronograma progresivo para abordar las cuotas atrasadas y morosas, brindando a los propietarios múltiples oportunidades para subsanar los impagos antes de que se intensifiquen. Todas las notificaciones deberán cumplir con los artículos 209.006 y 209.0064 del Código de Propiedad de Texas, incluyendo la descripción de los montos adeudados, los plazos de subsanación, los derechos de audiencia y las opciones de plan de pago. Las notificaciones se enviarán a la última dirección conocida del propietario, quien es responsable de actualizar su información de contacto.

Marca de 1 mes (60 días de vencimiento) La Asociación enviará una carta de recordatorio (primer aviso) por correo ordinario o correo electrónico, detallando la morosidad, el monto adeudado (incluidos los cargos por mora y los intereses) y un plazo de 30 días para pagar o solicitar una audiencia ante la Junta Directiva. Esta notificación es gratuita.

Marca de 6 meses (180 días de atraso) Si la morosidad persiste, la Asociación enviará una segunda carta recordatorio por correo ordinario o correo electrónico, reiterando el monto adeudado, agregando las comisiones e intereses acumulados y otorgando al menos 45 días para subsanar la morosidad o acordar un plan de pago. Este aviso advertirá sobre una posible escalada, incluyendo la suspensión de los servicios.

Marca de 1 año (365 días de atraso) Si la deuda persiste sin pagar, la Asociación podrá suspender el acceso del Propietario a las áreas comunes y servicios no esenciales, como lagos y parques, según lo autorizado por los documentos rectores y el Código de Propiedad de Texas, artículo 209.006. La notificación se enviará por correo urgente junto con la factura del año siguiente, especificando la fecha de entrada en vigor (al menos 30 días después de la notificación) y las condiciones para la restitución (pago total o plan de pago aprobado). La suspensión no exime al Propietario de sus obligaciones de pago.

Marca de 2 años (730 días de atraso) Si la morosidad persiste, la Asociación enviará una notificación por correo certificado, informando al Propietario que la cuenta será remitida a una agencia de cobranza externa si no se resuelve en un plazo de 45 días. La notificación incluirá un informe detallado de todos los pagos y cargos, ofrecerá una última oportunidad para un plan de pago y le informará sobre la posible presentación de informes crediticios según el Código de Propiedad de Texas, artículo 209.0065. Tras la remisión, el Propietario será responsable de todos los cargos de cobranza razonables.

Marca de 4 años (1.460 días de atraso) Si no se subsana la morosidad, la Asociación podrá:

- Presentar una declaración jurada de gravamen en los registros de bienes raíces del condado para garantizar la deuda, según lo permite el Código de Propiedad de Texas, artículo 209.0094 (después de las notificaciones requeridas). El gravamen incluirá todas las cuotas, honorarios, intereses y costos desde la morosidad inicial hasta el momento de la presentación; o

- Remitir el asunto a un abogado para interponer una demanda de cobro, solicitando una sentencia personal (sujeto a los requisitos del Código de Propiedad de Texas, § 209.0092, para órdenes judiciales). La Junta podrá elegir entre estas opciones según las circunstancias, y todos los honorarios y costos de los abogados se cargarán a la cuenta del Propietario.

Planes de pago

De conformidad con el Código de Propiedad de Texas, artículo 209.0062, la Asociación ofrecerá planes de pago a los Propietarios que cumplan los requisitos para las cuotas morosas (mínimo 3 meses, máximo 18 meses; sin penalizaciones adicionales, salvo costos administrativos e intereses). No se requieren planes para los Propietarios que hayan incumplido un plan anterior dentro de los 2 años o después del vencimiento del plazo de subsanación indicado en los avisos. Las solicitudes deben presentarse por escrito, y la firma de un plan evita la presentación de informes crediticios o la ejecución de otras acciones de cobro mientras se encuentre al corriente de sus obligaciones.

Informes de crédito

La Asociación puede reportar cuotas morosas (con más de 30 días de atraso) a las agencias de informes crediticios tras enviar un informe detallado por correo certificado con al menos 30 días hábiles de anticipación y ofrecer la posibilidad de un plan de pago, según el Código de Propiedad de Texas, artículo 209.0065. Los montos en disputa no se reportarán hasta que se resuelvan. No se cobrarán cargos por los informes crediticios.

Remedios y consideraciones adicionales

Audiencias: Los propietarios pueden solicitar una audiencia ante la Junta dentro de los 30 días posteriores a cualquier notificación, como lo exige el Código de Propiedad de Texas § 209.007.

Costos y honorarios: Los propietarios son responsables de todos los costos razonables incurridos en la cobranza, incluidos los honorarios de abogados, según lo permitan los documentos rectores y la ley.

Exenciones y exenciones La Junta puede eximir el pago de tarifas o modificar los procedimientos caso por caso por una buena causa (por ejemplo, dificultades), pero debe aplicar la Política de manera consistente para evitar la discriminación.

Cumplimiento de la ley Esta Política cumple con la legislación de Texas, incluidas las protecciones de la Ley de Alivio Civil para Miembros de las Fuerzas Armadas. Las acciones de cobro pueden retrasarse o modificarse para las personas protegidas.

Mantenimiento de registros: Todas las comunicaciones y acciones se documentarán en el archivo de cuenta del Propietario.

Adopción y enmienda

Esta Política fue adoptada por unanimidad de la Junta Directiva el día ____ de _____ y se inscribirá en los registros de bienes raíces del condado, según lo exige

el Código de Propiedad de Texas, artículo 209.0062, para las directrices del plan de pago. Las modificaciones requieren la aprobación de la Junta y la notificación a los Propietarios.

_____ Certifico: _____
Brian O'Neill, presidente
Asociación de propietarios de Lake Hollyhill.

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 por Google Translate (<https://translate.google.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 by Google Translate (<https://translate.google.com>) for the convenience of Spanish-speaking members. Only the English version of this and all LHOA documents should be used in official proceedings