

Cómo hacer que un complejo de condominios quede libre de humo

Julio del 2008 (Traducido en junio del 2009)

Aunque las leyes de California protegen a las personas contra el humo de segunda mano en el trabajo, en restaurantes, tiendas y otros lugares, muchas aún quedan expuestas en sus propios hogares—especialmente si viven en edificios con múltiples viviendas. En los “condos”, cada vivienda tiene un propietario diferente y esto puede ser un gran obstáculo para resolver el problema.¹ Esta hoja informativa contesta preguntas comunes sobre cómo los dueños de condominios pueden convertir su complejo habitacional, incluidas las viviendas individuales, en lugares sin humo.

¿Por qué hacerlo libre de humo?

El humo de tabaco esparcido por el aire no sólo puede perjudicar la salud,² sino que también puede aumentar los gastos de mantenimiento de los condominios (para sellar y repintar paredes y gabinetes, reemplazar el alfombrado y limpiar el sistema de ventilación) y reducir el valor de reventa de la vivienda.³ Los intentos de bloquear la entrada de humo proveniente de otras viviendas, usando filtros de aire y ventiladores o sellando grietas, por lo general no sirven.⁴ Prohibir fumar del todo es la única manera de evitar sin duda exponerse sin querer a esta sustancia tóxica.⁵

¿Quiénes pueden crear una norma sobre lugares libres de humo?

La mayoría de las personas suponen que al comprar vivienda, serán ellas quienes tomarán las decisiones sobre su propiedad, pero si usted vive en un condominio la asociación de propietarios (homeowners' association-HOA) se encarga de tomar muchas decisiones.⁶ La HOA, ya sea por medio de la mesa directiva (“la mesa”) o por votación de la totalidad de los miembros, tiene el poder de hacer cumplir o de crear reglamentos que controlen el uso de la propiedad dentro del complejo.

Al ser propietario de un condominio, usted automáticamente pertenece a la HOA, y cualquier integrante de la HOA puede iniciar el proceso de convertir el complejo en un lugar libre de humo. Muchos miembros de las mesas directivas de las HOAs desconocen que los condominios pueden legalmente prohibir fumar en parte o en todo el complejo; con frecuencia es necesario informarles al respecto. Esta hoja informativa puede ayudar en ese sentido.

¿Qué áreas se pueden designar libres de humo?

Se puede prohibir fumar en toda la propiedad o sólo en ciertas áreas.

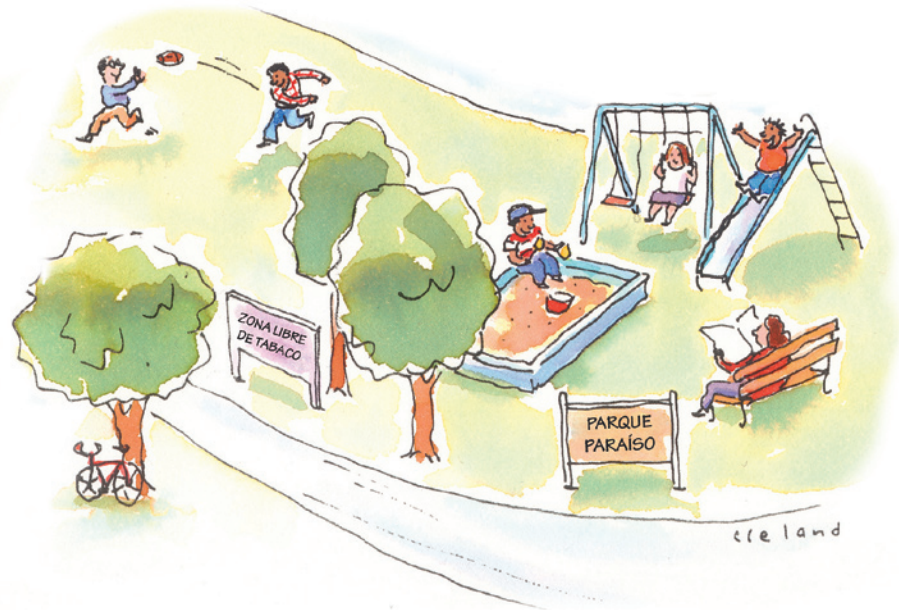
Áreas interiores comunes: Los vestíbulos, elevadores, escaleras, cuartos de lavandería, cuartos de correo y otras áreas interiores pueden ser designadas por la HOA como zonas libres de humo. Ya está prohibido fumar en dichas áreas de muchos complejos de condominios, por medio de restricciones impuestas por las HOAs o por ley estatal o local.⁷



Ilustraciones por Janet Cleland
© California Department of Public Health

Esta hoja informativa explica las opciones de los dueños de condominios. Si usted alquila (ya sea un condo o un apartamento), lea las otras hojas informativas de TALC sobre las viviendas libres de humo, disponibles en www.phlpnet.org.

Áreas exteriores comunes: Los patios centrales, albercas, parques infantiles, cajas de arena, huertas, senderos, estacionamientos y otras áreas comunes también se pueden designar zonas libres de humo.⁸ Además de proteger a los residentes del contacto no deseado con el humo, una norma de áreas exteriores libres de humo puede reducir la basura de colillas en las propiedades del condo y evitar que los niños se lleven las colillas a la boca. Se recomienda crear áreas designadas para fumadores en los espacios comunes exteriores para que fumen lejos de las áreas recreacionales compartidas.



Viviendas individuales: Las HOAs pueden restringir fumar hasta en las viviendas individuales, lo cual prohibiría que todo propietario, inquilino e invitado actual o futuro fumara en éstas. Una prohibición de fumar puede incluir las áreas de “uso exclusivo” como los balcones y patios.

¿Cómo se puede crear un complejo de condominios libre de humo?

Además de las leyes estatales que regulan todos los condominios, cada complejo tiene sus propios documentos de gobierno los cuales incluyen la *Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones (CC&Rs)*⁹ y los *Reglamentos*.¹⁰

Los **CC&Rs** describen las restricciones sobre el uso de la propiedad que constituye el complejo, por ejemplo: el número o edad de las personas que pueden vivir en cada vivienda. Ya que los CC&Rs son restricciones legalmente obligatorias que se aplican automáticamente al comprador, éstas deben ser divulgados en el momento de la venta y registrados oficialmente, al igual que la escritura de venta.¹¹ Los miembros de la HOA deberán votar para aprobar cualquier cambio a los CC&Rs.

Los **Reglamentos** contienen otras restricciones sobre el uso de la propiedad y típicamente cubren aspectos no incluidos en los CC&Rs, por ejemplo, si se permite usar parrillas en los balcones privados o qué tipo de vehículos se permiten en el aparcamiento. Para cambiar los Reglamentos es suficiente que la mesa directiva vote al respecto, por lo que éstos son más fáciles de modificar que los CC&Rs y pueden ser actualizados con bastante frecuencia.

Hay tres maneras de controlar el fumar en un complejo de condominios usando estos documentos gobernantes:

1. Que los miembros de la HOA (los dueños de los condominios) voten para **enmendar los CC&Rs con el fin de prohibir fumar** en áreas comunes o en viviendas particulares.
2. Que los miembros de la HOA voten para **enmendar la provisión sobre molestias de los CC&Rs** para incluir el humo ajeno esparcido por el aire. (El propietario de condominio ya puede aplicar la provisión sobre molestias al humo de segunda mano no deseado, pero a menos que la provisión especifique que el humo ajeno sea una molestia, puede ser difícil comprobar que la cantidad de humo que entra a su vivienda sea suficiente como para considerarse una violación de la provisión sobre molestias.)
3. Que la mesa directiva de la HOA **adopte un Reglamento nuevo que prohíba fumar** en áreas comunes o viviendas particulares.

Las personas no tienen el “derecho” de fumar, especialmente en los conjuntos habitacionales donde otros pueden resultar afectados. Lea “There Is No Constitutional Right to Smoke,” otra hoja informativa de TALC disponible (sólo en inglés) en www.phlpnet.org.

Comparación de tres maneras de crear un complejo de condominios libre de humo

	Enmendar los CC&Rs para prohibir fumar en viviendas o áreas comunes	Enmendar la provisión sobre molestias de los CC&Rs para especificar que el humo de segunda mano es una molestia	Adoptar un Reglamento que prohíba fumar en viviendas o áreas comunes
Votar	Requiere la votación de los dueños de condominios siguiendo los procedimientos formales para votar.	Requiere la votación de los dueños de condominios siguiendo los procedimientos formales para votar.	Votación únicamente de la mesa directiva en lugar de todos los miembros de la HOA.
Redacción de la enmienda	La nueva provisión debe ser redactada por un abogado.	La nueva provisión debe ser redactada por un abogado pero no es muy complicada.	El Reglamento no necesita ser redactado por un abogado.
Gastos	Puede ser costoso debido a los cobros de abogado por la redacción y al gasto de la HOA de imprimir y repartir las papeletas.	Puede ser costoso debido al costo de imprimir y repartir las papeletas, aunque los cobros de abogado deben ser menores que para enmendar los CC&Rs para prohibir fumar, porque la redacción es menos complicada.	Muy económico por evitar gastos de abogado y papeletas.
Vigilancia del cumplimiento	La mesa directiva tiene el deber de hacer cumplir los CC&Rs por medio de multas, restricción de derechos o demandas legales al propietario incumplidor. Un dueño individual también puede hacer cumplir los CC&Rs entablando una demanda legal contra otro dueño incumplidor (y posiblemente contra la mesa directiva si ésta faltó en su deber de actuar para hacer cumplir la provisión).	La mesa directiva tiene el deber de hacer cumplir los CC&Rs por medio de multas, restricción de derechos o demandas legales al propietario incumplidor. Un dueño individual también puede hacer cumplir los CC&Rs entablando una demanda legal contra otro dueño incumplidor (y posiblemente contra la mesa directiva si ésta faltó en su deber de actuar para hacer cumplir la provisión).	Sólo la mesa directiva puede hacer cumplir un Reglamento, por lo general multando al propietario incumplidor.
Consideraciones importantes	Requiere suficientes votos de propietarios para aprobarse. El hecho de que los dueños voten para cambiar los CC&Rs puede hacerles más propensos a cumplir con la nueva norma de no fumar. Si ocurre alguna violación hay más maneras de hacer cumplir la enmienda que un Reglamento.	Añadir el fumar a la provisión sobre molestias de los CC&Rs no eliminaría el fumar en el condominio—sólo permitiría que los dueños recurrieran más fácilmente a la provisión de molestias si el humo de segunda mano entrara a su vivienda. Este método puede ser útil si no es realista prohibir fumar en las viviendas particulares.	Ya que sólo la mesa directiva vota sobre los Reglamentos, este método puede servir mejor para prohibir fumar en áreas comunes. Resulta menos controvertido que prohibir fumar dentro de cada vivienda (aunque nada impide la creación de un Reglamento que prohíba fumar en todas partes del complejo). La adopción de un Reglamento de no humo puede servir mejor en los complejos cuyas mesas directivas toman un papel activo en hacer cumplir los Reglamentos.

¿Cuáles son las diferencias entre estos tres métodos?

Enmendar los CC&Rs es más fuerte y más fácil de hacer cumplir que adoptar un nuevo Reglamento, pero también puede costar más dinero y tiempo. Al decidir entre estas opciones, es importante tomar en cuenta los siguientes tres aspectos.

Procedimientos de votación: Cada modificación a los CC&Rs requiere que los miembros de la HOA sigan precisamente un procedimiento complicado de votación por papeleta para asegurar que la votación sea válida.¹² En cambio, un nuevo Reglamento requiere la votación sólo de la mesa directiva en lugar de todos los miembros de la HOA, por lo cual es más rápido. Sin embargo, la mesa directiva actual o futura también podrán anularlo con igual facilidad.

Gastos: Ya que los CC&Rs son un documento legalmente obligatorio, cualquier enmienda nueva debe ser redactada por un abogado. Esto puede ser costoso pero es importante hacerlo para asegurar que la enmienda sea legalmente adecuada y se pueda hacer cumplir.¹³ (Los abogados que redacten dichas enmiendas pueden ver un ejemplo en www.smokefreeapartments.org/condos.html.) Enmendar los CC&Rs significa que la HOA deberá comprar e imprimir las papeletas y sobres requeridos para el procedimiento de votación; cambiar los Reglamentos no conlleva estos gastos y tampoco es necesario contratar a un abogado que redacte el nuevo Reglamento, aunque es recomendable. Si se redacta el Reglamento sin la ayuda de un abogado, es importante que el Reglamento indique claramente qué actividades quedan prohibidas, qué porciones del complejo de condominios están afectadas y qué castigos se impondrán por incumplimiento del Reglamento.

Vigilancia del cumplimiento: Tanto la mesa directiva como un propietario individual pueden actuar para hacer cumplir los CC&Rs, ya sea si se trata de una nueva norma que prohíbe fumar o de una enmienda a la cláusula de molestias.¹⁴ Por lo general, la mesa directiva hace cumplir los CC&Rs porque es su deber legal hacerlo,¹⁵ o bien imponiendo una multa o suspendiendo el derecho del propietario a usar las instalaciones recreacionales del complejo de condominios. Si la mesa directiva no logra hacer cumplir los CC&Rs o se niega a hacerlo, un propietario puede demandar legalmente al vecino que ha violado los CC&Rs y, en algunos casos, a la HOA si ésta no actuó para hacerlos cumplir.¹⁶ (Antes de entablar una demanda, puede ser necesario que el propietario participe primero en un proceso de resolución de disputas sin llevar el caso al tribunal.¹⁷)

En cambio, para hacer cumplir los Reglamentos únicamente la mesa directiva puede actuar—un propietario no puede demandar legalmente a su vecino por incumplimiento del Reglamento.¹⁸ La mesa directiva puede multar a la persona que no ha seguido el Reglamento. Aunque los propietarios individuales no pueden obligar a sus vecinos a seguir los Reglamentos, si la mesa directiva falla en su deber de hacerlo los propietarios pueden colaborar para destituir a los miembros de la mesa directiva y elegir a otros nuevos que los hagan cumplir.

¿Cómo escoger el mejor método en su caso?

Un primer paso sería ser averiguar cómo los otros propietarios de condominios del complejo se sienten con respecto a una norma de fumar. Se puede distribuir una encuesta, especialmente si el complejo es grande.¹⁹ De esta manera podrá evaluar si los otros propietarios están de acuerdo en limitar el fumar y hasta qué punto.

Si se desea prohibir fumar dentro de las viviendas individuales, probablemente sea mejor hacer una enmienda a los CC&Rs que crear un Reglamento, pues hay muchas más maneras de hacer cumplir los CC&Rs. Los miembros de la mesa directiva también pueden ser reacios a adoptar un Reglamento que limite fumar en cada vivienda porque no quieren ofender a los residentes fumadores. En cambio, pueden sentirse más cómodos remitiendo la decisión a la totalidad de la membresía de la HOA convocando un voto sobre la posibilidad de enmendar a los CC&Rs.

Probablemente sería menos polémico limitar fumar en las áreas comunes que en las viviendas individuales, por lo que el método más informal y menos costoso de crear un nuevo Reglamento tal vez sea el mejor.



Otro factor que le ayudará a decidir entre un nuevo Reglamento y un cambio a los CC&Rs es si la mesa directiva tiende a hacer cumplir los Reglamentos que ya existen. Si actualmente no los hace cumplir, sería difícil que la creación de otro Reglamento solucione el problema del humo, ya que los propietarios individuales no podrán vigilar su cumplimiento. Considere también que si la nueva restricción alguna vez es disputada en la corte es más probable que el juez afirme los CC&Rs que los Reglamentos.²⁰

Si le preocupa que los propietarios de condos o la mesa directiva no voten por un cambio que prohíba fumar en viviendas particulares porque están reacios a “mandar a otros”, puede resultar más fácil añadir el humo de segunda mano a la provisión sobre molestias de los CC&Rs.²¹ Sin embargo, enmendar la cláusula sobre molestias tendrá poco (o ningún) efecto inmediato a menos que la mesa directiva o algún propietario actúe para vigilar su cumplimiento; la enmienda es una opción sólo si los miembros de la HOA parecen indispuestos a votar por la medida más fuerte de prohibir fumar en las viviendas.

La modificación de las normas de su condominio puede ser un proceso lento y político. Obtener los votos necesarios para apoyar el cambio exige diplomacia y paciencia: muchas veces pasarán meses entre el momento de expresar sus inquietudes y el día de votación. Para ideas sobre cómo obtener apoyo para una nueva norma de fumar, visite www.center4tobaccopolicy.org/organizing-introduction.

¿Cuándo debe entrar en vigor la norma sobre áreas libres de humo?

Aunque por lo general las restricciones pueden entrar en vigor inmediatamente,²² demorar la implementación—especialmente de nuevas prohibiciones de fumar dentro de viviendas individuales—permitirá que los residentes tengan un tiempo para adaptarse al cambio.²³ Una demora razonable sería de 60 a 180 días después de la fecha de aprobación del cambio.

Se puede incluir una cláusula de anterioridad (“*grandfather clause*”) que exima a los residentes *actuales* de la nueva prohibición: la exención correspondería únicamente a los propietarios actuales (o inquilinos, si el condominio está alquilado), pero no a los futuros. Por lo general no es recomendable recurrir a estas cláusulas de anterioridad. Los residentes que ya sufren debido al humo ajeno no tendrán alivio y tampoco verán otros beneficios de un complejo sin humo, tales como la reducción del riesgo de incendio. Además, los propietarios nuevos (los no afectados por la exención de anterioridad) pueden quejarse de ser sometidos a restricciones que no se aplican a sus vecinos; si ellos entablan una demanda legal en contra de la prohibición de fumar, el tribunal podría decidir que es injusto que únicamente algunos residentes del complejo tengan que cumplir con la provisión y por lo tanto ilegalizarla.²⁴ No obstante, si existe suficiente oposición una cláusula de exención de anterioridad puede representar un punto medio y permitir la obtención de los votos necesarios para aprobar una norma de no humo.

Si es necesario recurrir a una exención de anterioridad, conviene modificar al mismo tiempo las provisiones sobre molestias de los CC&Rs para incluir el humo de segunda mano como molestia. De esta manera, será más fácil que los residentes expuestos al humo de tabaco proveniente de las viviendas de los beneficiarios de la exención de anterioridad puedan hacer cumplir la provisión sobre molestias.

¿Qué se puede hacer si un complejo no acepta adoptar un nuevo Reglamento ni enmendar los CC&Rs?

Tal vez sea posible hacer cumplir la provisión actual sobre molestias de los CC&Rs del complejo aunque éstos no especifiquen el humo de cigarrillo como molestia. Si usted tiene una discapacidad que se agrava debido al humo de segunda mano, puede ser posible presentar una reclamación de discriminación por motivos de discapacidad. También puede ser posible demandar legalmente en contra de un vecino cuyos actos le perjudiquen. Para más información sobre cada una de estas opciones, lea “*Legal Options for Condo Owners Suffering from Drifting Secondhand Smoke*” (*Opciones legales para propietarios de condominios afectados por el humo de segunda mano*), una hoja informativa de pronta publicación por TALC.

Usted también puede animar a sus representantes elegidos a aprobar una ley local contra el fumar en complejos habitacionales. Esto permitiría que los apartamentos y condos en toda la ciudad o condado, no sólo los de su edificio, se convirtieran en viviendas libres de humo.²⁵

Este material fue producido gracias a fondos del California Department of Public Health, bajo el contrato #04-35336. Technical Assistance Legal Center (TALC) es un proyecto de Public Health Law & Policy (PHLP). PHLP es una organización sin fines de lucro que brinda información legal sobre asuntos relacionados con la salud pública. La información presentada en este documento no constituye asesoramiento o representación legal. Los lectores que busquen consejos legales deben consultar con un abogado en su estado.

- 1 Aunque usemos el término *condominio* o *condo* en este documento, la información presentada también tal vez se aplique a las cooperativas de vivienda (*co-ops*), subdivisiones, urbanizaciones de interés común, urbanizaciones planeadas u otras viviendas regidas por una declaración de convenios y restricciones y administradas por una asociación de propietarios.
- 2 Para más información sobre los perjuicios para la salud del contacto con el humo de segunda mano, lea el folleto informativo Las consecuencias a la salud debido a la exposición involuntaria al humo del tabaco: *Informe del Director Nacional de Salud de los Estados Unidos (Surgeon General)*. Disponible en: www.surgeongeneral.gov/library/secondhandsmoke/secondhandsmoke_sp.pdf. Otros enlaces en español: www.cdc.gov/spanish/prevention/tabaquismo.html.
- 3 Los residuos persistentes del humo de tabaco pueden dificultar la venta de una vivienda y rebajar el precio de venta. La limpieza puede costar entre \$1,500 y \$10,000 dólares y aun después no se puede garantizar que los olores y sustancias químicas dañinas provenientes del humo de tabaco queden completamente eliminados. *Martin A. "On Tobacco Road, It's a Tougher Sell."* *New York Times*, 8 de febrero del 2004.
- 4 "El uso de métodos de limpieza o intercambio mecánico del aire no pueden evitar la exposición de los no fumadores al humo ajeno", US Oficina del Cirujano General del Departamento de Salud y Servicios Humanos de EE.UU. *The Health Consequences of Involuntary Exposure to Tobacco Smoke: A Report of the Surgeon General. (Las consecuencias a la salud de la exposición involuntaria al humo de tabaco: Un informe del Director General de Salud de los Estados Unidos.)* 2006, p. 649. Disponible (en inglés) en: www.surgeongeneral.gov/library/secondhandsmoke/report/chapter10.pdf. Ver también *Center for Energy and Environment. Reduction of Environmental Tobacco Smoke Transfer in Minnesota Multifamily Buildings Using Air Sealing and Ventilation Treatments. (Reducción del traslado del humo de tabaco ambiental en unos edificios multifamiliares en Minnesota usando tratamientos de sellado y ventilación.)* 2004. Disponible (en inglés) en: www.mncee.org/pdf/research/summary.pdf.
- 5 El *California Air Resource Control Board* declaró que el humo de segunda mano es un "contaminante aéreo tóxico" y concluyó que no existe ningún nivel inocuo de exposición. Resolution 06-01, Cal. Air Resources Bd. (2006) at 5. Disponible en: www.arb.ca.gov/regact/ets2006/res0601.pdf.
- 6 Esta hoja informativa usa el término *HOA* para referirse a toda asociación de propietarios de viviendas, aunque algunos complejos habitacionales pueden usar otro nombre.
- 7 Si el área común interior es un lugar de trabajo para personal de seguridad, mantenimiento, etc., la ley de California sobre lugares de trabajo libres de humo prohíbe fumar en dichos espacios. Ver Cal. Lab. Code § 6404.5 (West 2008). Algunos gobiernos locales han aprobado leyes adicionales que prohíben fumar en áreas comunes interiores, eliminando la necesidad de que las asociaciones de propietarios de condominios regulen estas áreas. Los documentos de gobierno de muchos complejos de condos también ya prohíben fumar en espacios comunes interiores.
- 8 Al igual que las áreas comunes interiores, muchos condos ya cuentan con restricciones sobre el fumar en áreas comunes exteriores, ya sea en sus documentos gobernantes o bajo leyes locales.
- 9 Algunas asociaciones de condominios tal vez usen otro término para referirse a este documento, por ejemplo *declaration* o *restrictive covenants*, pero en esta hoja informativa usaremos el término *CC&Rs* para referirnos a cualquiera de estos documentos.
- 10 Muchos condos también tienen Estatutos (*Bylaws*), un Plan de Condominios o Artículos de Incorporación, pero ya que estos documentos no sirven para imponer restricciones de fumar no los comentaremos aquí.
- 11 Cal. Civ. Code § 1353(a) (West 2008).
- 12 Aunque varían los procedimientos precisos de votación, todas las HOAs deberán entregar papeletas secretas y dos sobres a cada miembro 30 días antes de la fecha límite para votar. La papeleta deberá introducirse en un sobre el cual se introduce en el segundo. El votante se identifica únicamente en el sobre exterior. Estas papeletas y sobres deberán ser preparados por la HOA.
- 13 Es poco probable que otro propietario presente una demanda legal para anular la nueva prohibición de fumar de la HOA. Si esto ocurriera, es útil saber que ha habido por lo menos un caso en otro estado en el cual el tribunal apoyó una nueva CC&R que prohibía fumar en las viviendas mismas. Un propietario que quería continuar fumando en su condominio desafió la legalidad de una nueva CC&R que prohibía fumar dentro de cada condo, pero el tribunal determinó que ésta era válida. Ver *Christiansen, et al., v. Heritage Hills #1 Condo. Ass'n*, WL 4585750 (Colo. Dist. Ct. Nov. 7, 2006). Disponible en: <http://davis-stirling.com/ds/pdf/smoking.pdf>.
- 14 Cal. Civ. Code § 1354(a) (West 2008).
- 15 *Duffey v. Superior Court*, 3 Cal. App. 4th 425, 431 (4th Dist. 1992) (señala el deber legal de las HOAs de hacer cumplir los CC&Rs); *Cohen v. Kite Hill Cmty. Ass'n*, 142 Cal. App. 3d 642, 650-51 (4th Dist. 1983) (señala que las HOAs tienen un deber fiduciario hacia los miembros).
- 16 *Posey v. Leavitt*, 229 Cal. App. 3d 1236, 1246-47 (4th Dist. 1991). Sin embargo, las mesas directivas tienen alguna discreción en cuanto a la vigilancia del cumplimiento de los documentos de gobierno; pueden sopesar el costo de la litigación, la gravedad de la violación y el probable desenlace de ésta, y llegar a una determinación de buena fe de no litigar cierta violación. *Beehan v. Lido Isle*, 70 Cal. App. 3d 858, 866-67 (1977).
- 17 Cal. Civ. Code § 1369.520 (West 2008).
- 18 El método de vigilancia del cumplimiento empleado por la mesa directiva será diferente para cada HOA y se describirá en los documentos gobernantes.
- 19 Un ejemplo de una encuesta se puede encontrar en: www.smokefree-apartments.org/condos.html.
- 20 Los tribunales presumen que los CC&Rs son válidos "a menos que la restricción sea arbitraria, que imponga cargas para el uso de las propiedades afectadas las cuales sustancialmente sobrepasan los beneficios de la restricción a los residentes del complejo, o que viole alguna normativa pública fundamental". *Nahrstedt v. Lakeside Village Condo. Ass'n*, 8 Cal. 4th 361, 386 (1994)
- 21 Las provisiones sobre molestias de algunos CC&Rs dan ejemplos concretos de lo que se considera una molestia, como ruidos fuertes a ciertas horas y olores desagradables, mientras que otras se limitan a mencionar en general que no se permite cualquier actividad o cosa que afecte el bienestar o salud de los residentes. Si el humo de segunda mano se define concretamente como una molestia en los CC&Rs, los individuos afectados por el humo ya tendrán que comprobar que el impacto del humo ajeno constituye un "estorbo sustancial y excesivo" del aprovechamiento de la vivienda. De esta manera es más fácil hacer cumplir la provisión sobre molestias.
- 22 Los documentos de gobierno de su HOA pueden exigir un breve periodo de notificación antes de la entrada en vigor de los cambios.
- 23 Una demora breve en la implementación de una nueva restricción de fumar también puede hacerla parecer más razonable a los ojos de un juez, en caso de que la provisión fuera disputada por residentes inconformes con la norma. Como se mencionó anteriormente, esta posibilidad existe pero es poco probable.
- 24 Ver *Libeler v. Point Loma Tennis Club*, 40 Cal. App. 4th 1600, 1610-11 (4th Dist. 1995) (señala que la vigilancia del cumplimiento de las restricciones de los CC&Rs deberá "aplicarse uniformemente" y no crear una carga sobre ningún propietario individual la cual sea "desproporcionada con respecto al beneficio para la totalidad" de los residentes).
- 25 Ver Public Health Law & Policy, Technical Assistance Legal Center. *Sample California Ordinance Regulating Smoking in Multi-Unit Residences (with Annotations)*. [Ejemplo de una ordenanza de California que regula el fumar en los conjuntos residenciales (con anotaciones).] 2005. Disponible (en inglés) en: http://talc.phlpnet.org/pdf_files/0072.pdf.