



What Is a Deed Restricted Community?

A deed restricted community is a neighborhood where there are limitations on homeowners' property rights. Deed restricted communities are often under the governance of a homeowner's association (HOA), though it's important to note that deed restrictions and HOA rules aren't the same thing. Homeowners living in deed restricted communities follow the rules and regulations listed in their development's Covenants, Conditions and Restrictions (CC&Rs), which are legal terms that property owners must follow to live in that community.

If you're ready to buy a home, it's important to understand whether there are deed restrictions intended to back up restrictive covenants, which limit your property rights and otherwise place conditions on ownership. Such covenants and deed restrictions can impact the home buying process in a couple of ways:

- The rules can be more desirable to some and less desirable to others.
- If a deed restriction acts in any way to favor or exclude groups, there may be issues with getting mortgage financing.

What Are Common Neighborhood Deed Restrictions?

A restrictive covenant is the legal agreement upon which a deed restricted community is made. In terms of the covenants backed by deed restrictions, here are a few of the most common ones:

- **Fencing:** Approved fencing may need to fall to a certain height range or require the use of a specific list of materials.
- **Tree removal:** The HOA may reserve the right to prohibit certain trees from removal under beautification requirements.
- **Vehicle parking:** The most common restriction in this area is that vehicles have to be parked in the driveway, in your garage or in your carport space overnight. Some communities may have restrictions that you can't have a car up on blocks or otherwise in non-working condition. Be sure you know what the rules are.
- **Customized mailboxes:** If you want to have a different color for your mailbox, or a stylized number or name on it, it may be prohibited.
- **Exterior paint:** In communities without an HOA, you can typically let your imagination run wild and paint your house exterior in a pop art color scheme if you want. In a deed restricted community, this may not be allowed.
- **Restrictions around pools and property structures:** Depending on the restrictions in your community, they may require that you don't have a pool (or that it must be in-ground). Similarly, you may be limited in your ability to put up a shed or construct an accessory dwelling unit on your property.
- **Age restrictions:** Certain communities catering to an older population may have an age restriction on who can live in the properties. Typically, these tend to be communities for retirees and people aged 55+. In order to get mortgage financing, they have to follow federal housing law. We'll get into more detail on this later on.

- **Pets and animals:** HOAs can also put limitations on the type and number of pets you can keep in your home. Common pet restrictions include bans on certain sized or breed dogs as well as bans on keeping livestock in some residential communities.

The Benefits of Living in A Deed Restricted Community

Restrictions can be limiting, but they can come with benefits that are common to HOAs. Here are a few of them:

- **Prioritized upkeep:** Specific rules around maintenance can mean that people place a priority on getting those tasks done. This could have the effect of helping maintain property values by reducing the likelihood of blight.
- **Community amenities:** An HOA may grant community members access to certain communal amenities such as pools, clubhouses or tennis courts. They may also be something as simple as communal snow removal or lawn care.
- **Sharing of expenses:** People don't have to pay for their own pool, shuffleboard courts, snow removal or lawn care in HOAs that provide these services. Those who would like these items may benefit from the fact that expenses like these are shared across the association.

The Risks and Drawbacks of Living in a Deed Restricted Community

For some people, the drawbacks of living in a community with deed restrictions may outweigh any benefits. If you're the type of property owner who doesn't like being told what you can and can't do with your home, then living in a deed restricted community may not be for you.

In addition to the limitation of your individual liberties, buying a house in a deed restricted community can also limit your ability to sell the house to whomever you want in some cases. This is because deed restrictions are considered an encumbrance. An encumbrance is a claim that another person or entity has to your property.

In the case of most deed restrictions enforced by an HOA, new owners must agree to the rules put in place by the neighborhood or condo association. This may limit the potential pool of home buyers who are willing to buy your property.

In other cases, there may be restrictions regarding who can move in even if they agree to the other rules. The most common example would be 55+ retirement communities, but in some areas, ownership is prohibited based on other characteristics.

What Happens If You Don't Follow Deed Restrictions?

There are several possible consequences for those who fail to follow their community's deed restrictions. For those living in a neighborhood with an HOA, the first step is usually receiving a letter notifying them of the violation. You might also be fined for committing a violation, especially if it isn't resolved after the initial notice is sent out. If the violation continues unaddressed, the HOA may be able to put a lien on the property, which can make it difficult to sell the home.

For those living in communities that aren't governed by an HOA, the builder can potentially file a lawsuit against you for not following a deed restriction.

How To Know If You're Looking at A House In A Deed Restricted Community

If you're in the middle of house hunting, it's important to know if the homes you're looking at are in a deed restricted community. There are a few ways you can go about this:

- Talk to your real estate agent or REALTOR®, who can look at previous property listings or pull public records to look for any noted restrictions.
- Speak with the head of the HOA, as many deed restrictions are imposed by the HOA.
- Check your local clerk's website and see if you can search public records yourself.
- Ask a title company to do a title search to find out if there are any deed restrictions on the property.

The Bottom Line: Research Your Potential Home's Deed Restrictions

Now that you know what the rules are for purchasing or refinancing a property with deed restrictions, you can decide whether one is right for you. To find out whether your potential new home has a deed restriction in place, talk with your real estate agent, a representative from the community's HOA or an agent at the county clerk's office.

Johanna Vega, LCAM.

Storey Creek HOA.



¿Qué es una escritura restringida de comunidad?

Una comunidad restringida de escritura es un vecindario donde existen limitaciones en los derechos de propiedad de los dueños. Las comunidades restringidas de escritura a menudo están bajo el gobierno de una asociación de propietarios (HOA), aunque es importante tener en cuenta que las restricciones de escritura y las reglas de la HOA no son lo mismo. Los propietarios que viven en comunidades restringidas siguen las reglas y regulaciones enumeradas en los Convenios, Condiciones y Restricciones (CC&R) de su desarrollo, que son términos legales que los propietarios deben seguir para vivir en esa comunidad.

Si está listo para comprar una casa, es importante comprender si existen restricciones de escritura destinadas a respaldar convenios restrictivos, que limitan sus derechos de propiedad y de otra manera imponen condiciones a la propiedad. Tales convenios y restricciones de escritura pueden afectar el proceso de compra de una vivienda de dos maneras:

- Las reglas pueden ser más deseables para algunos y menos deseables para otros.
- Si una restricción de escritura actúa de alguna manera para favorecer o excluir a grupos, puede haber problemas para obtener financiamiento hipotecario.

¿Cuáles son las restricciones comunes de escritura de vecindario?

Un pacto restrictivo es el acuerdo legal sobre el cual se realiza una escritura restringida de la comunidad. En términos de los pactos respaldados por restricciones de escritura, estos son algunos de los más comunes:

- **Cerca:** Las cercas aprobadas pueden necesitar caer en un cierto rango de altura o requerir el uso de una lista específica de materiales.
- **Eliminación de árboles:** La Asociación de Propietarios puede reservarse el derecho de prohibir la eliminación de ciertos árboles bajo los requisitos de embellecimiento.
- **Estacionamiento de vehículos:** La restricción más común en esta área es que los vehículos deben estacionarse en el camino de entrada, en su garaje o en su espacio de garaje durante la noche. Algunas comunidades pueden tener restricciones de que no puede tener un automóvil en cuerdas o en condiciones que no funcionen. Asegúrese de saber cuáles son las reglas.
- **Buzones personalizados:** Si desea tener un color diferente para su buzón, o un número o nombre estilizado en él, puede estar prohibido.
- **Pintura exterior:** En las comunidades sin una HOA, normalmente puede dejar volar su imaginación y pintar el exterior de su casa en un esquema de color de arte pop si lo desea. En una comunidad restringida de escritura, esto puede no ser permitido.

- **Restricciones alrededor de piscinas y estructuras de propiedad:** Dependiendo de las restricciones en su comunidad, pueden requerir que no tenga una piscina (o que esté enterrada). Del mismo modo, puede estar limitado en su capacidad para instalar un cobertizo o construir una unidad de vivienda accesoria en su propiedad.
- **Restricciones de edad:** Ciertas comunidades que atienden a una población mayor pueden tener una restricción de edad sobre quién puede vivir en las propiedades. Por lo general, estas tienden a ser comunidades para jubilados y personas de 55+ años. Para obtener financiamiento hipotecario, tienen que seguir la ley federal de vivienda. Entraremos en más detalles sobre esto más adelante.
- **Mascotas y animales:** Las asociaciones de propietarios también pueden limitar el tipo y la cantidad de mascotas que puede tener en su hogar. Las restricciones comunes a las mascotas incluyen prohibiciones de perros de ciertos tamaños o razas, así como prohibiciones de tener ganado en algunas comunidades residenciales.

Los beneficios de vivir en una comunidad restringida de escritura.

Algunos de ellos:

- **Mantenimiento regular:** Las reglas específicas sobre el mantenimiento pueden significar que las personas dan prioridad a realizar esas tareas. Esto podría tener el efecto de ayudar a mantener los valores de las propiedades al reducir la probabilidad de devaluación de propiedad.
- **Servicios comunitarios:** Una asociación de propietarios puede otorgar a los miembros de la comunidad acceso a ciertos servicios comunales, como piscinas, casas club o canchas de tenis. También pueden ser algo tan simple como la remoción de nieve comunal o el cuidado del césped.
- **Compartir gastos:** Las personas no tienen que pagar por su propia piscina, canchas de tejo, remoción de nieve o cuidado del césped en las asociaciones de propietarios que brindan estos servicios. Aquellos que deseen estos artículos pueden beneficiarse del hecho de que gastos como estos se comparten en toda la asociación.

Los riesgos y desventajas de vivir en una comunidad restringida de escritura

Para algunas personas, los inconvenientes de vivir en una comunidad con restricciones de escritura pueden superar cualquier beneficio. Si usted es el tipo de propietario al que no le gusta que le digan lo que puede y no puede hacer con su hogar, entonces vivir en una comunidad restringida de escrituras puede no ser para usted.

Además de la limitación de sus libertades individuales, comprar una casa en una comunidad restringida de escritura también puede limitar su capacidad de vender la casa a quien desee en algunos casos. Esto se debe a que las restricciones de escritura se consideran un gravamen. Un gravamen es un reclamo que otra persona o entidad tiene sobre su propiedad.

En el caso de la mayoría de las restricciones de escritura impuestas por una HOA, los nuevos propietarios deben aceptar las reglas establecidas por el vecindario o la asociación de condominios. Esto puede limitar el grupo potencial de compradores de vivienda que están dispuestos a comprar su propiedad.

En otros casos, puede haber restricciones con respecto a quién puede mudarse, incluso si están de acuerdo con las otras reglas. El ejemplo más común sería 55+ comunidades de jubilación, pero en algunas áreas, la propiedad está prohibida en función de otras características.

¿Qué sucede si no sigues las restricciones de escritura?

Hay varias consecuencias posibles para aquellos que no siguen las restricciones de escritura de su comunidad. Para aquellos que viven en un vecindario con una HOA, el primer paso suele ser recibir una carta notificándoles de la

violación. También podría ser multado por cometer una violación, especialmente si no se resuelve después de que se envíe el aviso inicial. Si la violación continúa sin abordarse, la HOA puede poner un gravamen sobre la propiedad, lo que puede dificultar la venta de la casa.

Para aquellos que viven en comunidades que no se rigen por una HOA, el constructor puede presentar una demanda contra usted por no seguir una restricción de escritura.

Cómo saber si está mirando una casa en una comunidad restringida de escritura

Si está en medio de la búsqueda de casa, es importante saber si las casas que está viendo están en una comunidad restringida de escritura. Hay algunas maneras de hacer esto:

- Hable con su agente de bienes raíces o agente de bienes raíces®, quien puede ver listados de propiedades anteriores o obtener registros públicos para buscar cualquier restricción señalada.
- Hable con el jefe de la HOA, ya que muchas restricciones de escritura son impuestas por la HOA.
- Consulte el sitio web de su secretario local y vea si puede buscar registros públicos usted mismo.
- Pídale a una compañía de títulos que haga una búsqueda de título para averiguar si hay alguna restricción de escritura en la propiedad.

El resultado final: Investigue las posibles restricciones de escritura de su casa

Ahora que sabe cuáles son las reglas para comprar o refinanciar una propiedad con restricciones de escritura, puede decidir si una es adecuada para usted. Para averiguar si su nueva casa potencial tiene una restricción de escritura, hable con su agente de bienes raíces, un representante de la HOA de la comunidad o un agente en la oficina del secretario del condado.

Johanna Vega, LCAM.

Storey Creek HOA.