

# MÁS MOROSOS POR LA CRISIS

**COMUNIDADES VECINALES** → El impago de cuotas o derramas por parte de uno o varios vecinos ha crecido en un 16% por la coyuntura de crisis, 6 puntos más que en 2008

SARA O. DE URIARTE  
20 MINUTOS

Vivir en comunidad tiene sus compensaciones, pero también una serie de molestias causadas por los propios vecinos u otras causas.

Según la última *Encuesta de condiciones de vida (ECV)*, el problema más sufrido por los españoles es el ruido, que afecta a un 21,8%. Le siguen la escasez de luz natural y la contaminación medioambiental.

Entre las molestias causadas directamente por los vecinos, se encuentran las obras no consentidas (15%) y la instalación de ascensores y aires acondicionados (6%). Sin embargo, la morosidad encabeza la lista. El impago de cuotas o derramas representa el 59% de todos los conflictos.

El 16% de las comunidades tienen propietarios morosos, 6 puntos más que el año pasado, según un estudio elaborado por Arrenta.

Las comunidades, ante la falta de cobro de todas las cuotas, carecen de liquidez para acometer obras. Y en casi todos los casos los vecinos solventes tienen que responder ante los impagos de los morosos.

## Dos vías de solución

Tradicionalmente, estos conflictos se han dirimido en los juzgados. Las notificaciones, la publicación de los pasos intermedios y la posibilidad existente de recurrir la sentencia han ralentizado los procesos.

Otra opción es el arbitraje, que no puede ser recurrido, y que debe ser aprobado en la junta de vecinos por mayoría simple. Según Carlos Ruiz, gerente de Arrenta, su implantación es más lenta por este trámite. Ruiz prevé



JOSÉ MANUEL ESTEBAN

## NO SIN MIS VECINOS

**El 65,73% de los hogares españoles comparte espacio, alegrías y penas con sus vecinos, es decir, se sitúa en edificios con más de una vivienda. Si sumamos el 19,48% que reside en adosados o pareados, la cifra sube hasta un 85,21% de personas que viven las preocupaciones en comunidad. Únicamente un escaso 15% de los hogares españoles puede considerarse realmente unifamiliar.**

perjuicio al propietario, éste podrá demandar a la comunidad con el fin de obligarla para que proceda a la reparación, así como por los daños y perjuicios ocasionados.

**Hace una semana me compré un piso. Al medirlo para comprar baldosas me he dado cuenta de que tengo menos metros que los escriturados. Al parecer, mi vecino, propietario de los 2 pisos, se apoderó de los 6 metros que me faltan. ¿A quién puedo reclamar?**

■ Lo más recomendable es poner los hechos en conocimiento del vendedor para poder alcanzar un

que vaya descargando a la vía judicial a partir del año que viene.

Mediante el arbitraje se obtiene un laudo o sentencia firme en un plazo máximo de 60 días para los impagos de cuotas y de 4 meses para otros problemas (obras no

consentidas, determinación de elementos comunes, etc.).

El árbitro, cuya decisión es vinculante, es un experto en la Ley de Propiedad Horizontal. La comunidad puede contratar sus servicios con un desembolso de 9 euros anuales por vecino.

**no han encendido la calefacción. Es una medida de presión para que los morosos paguen. ¿Es legal? ¿Podemos reclamar que se ponga la calefacción?**

■ La comunidad no puede aprobar un acuerdo mediante el que se adopten acciones que supongan una coacción o constituyan una manifestación de potestad sancionadora, de la cual carece la comunidad. Cuestión diferente es que la comunidad no tenga fondos para el mantenimiento del servicio, en cuyo caso podría adoptar el acuerdo de suspenderlo. Por último, si en la comunidad hay propietarios morosos, el cauce para reclamar dichas cuotas es la vía judicial y no la supresión del servicio como medio de coacción.

TODAS LAS PREGUNTAS Y LAS RESPUESTAS, EN...  
**20minutos.es**

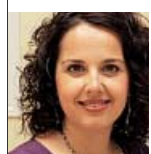
## «Tengo menos metros que los escriturados»

**Hace más de dos meses se produjo una rotura de la tubería de agua común. Me dejaron un hermoso boquete abierto en mi casa y en la de mi vecina de arriba. La comunidad quedó en arreglarlo. Han pasado dos meses y ni se ha solucionado la pérdida ni me presentan una solución en firme. ¿Puedo denunciar a la Comunidad por demora en las obras? Tengo inutilizada esa habitación por culpa de la gotera.**

■ La comunidad está obligada a ejecutar las obras de reparación. En el supuesto de que demore las obras de forma injustificada causando

## 20minutos.es responde

### VIVIENDA



Deja tu pregunta en el foro de **20minutos.es** y Patricia Briones, abogada del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, responde los miércoles, de 13.00 a 14.00 h.

**tablón de anuncios comunicaban que este año, a causa de dos propietarios morosos, que deben unos 5.000 euros en cuotas, no se iba a poner la calefacción central. Sólo asistieron 4 vecinos de 12 a esa reunión, y 1 votó en contra, pero como era mayoría aún**

## 20 SEGUNDOS

### Inmobiliarias con menos pérdidas

Las grandes inmobiliarias registraron una pérdida neta conjunta de 2.044 millones de euros en los nueve primeros meses del año, lo que supone reducir en un 60,6% los números rojos del mismo periodo de 2008. Las provisiones por depreciación de activos, las ventas de inmuebles a bancos y la reducción de costes financieros han conseguido que estas empresas hayan contenido sus pérdidas.

### Más hijos, más casa

El portavoz de Vivienda de CiU en el Congreso, Pere Macias, defenderá una proposición de ley para mejorar el Plan de Vivienda 2009-2012, facilitando el acceso a las VPO a las familias numerosas y ampliando el umbral de renta máxima para el acceso. Propone, además, que se facilite el cambio de vivienda a las familias que ven incrementado el número de miembros.

### EE UU construye menos casas

El inicio de obras en Estados Unidos bajó un 10,6% en octubre con respecto al mes anterior, con lo que acumula una caída interanual del 30,7%. El dato refleja las dificultades por las que aún pasa el sector inmobiliario estadounidense, cuya burbuja dio origen a la crisis económica mundial.

### Cobrar a 60 días

Las pymes podrían ahorrar 6.420 millones de euros anuales en concepto de costes financieros si el plazo de cobro de las deudas pasara de los 98 días actuales al máximo de 60 días que establece la ley, según cálculos de la Plataforma Multisectorial contra la Morosidad. Esta plataforma representa a cerca de un millón de empresas del sector auxiliar de la construcción y alimentación y reclama una nueva ley contra la morosidad.