



ESTIMACIONES DE LA ASOCIACIÓN ARRENTA

## Más de 3.000 edificios tienen vecinos morosos

► Impago de cuotas y desacuerdo en obras, los conflictos más frecuentes

M.O.  
CÓRDOBA

**E**l 15% de las comunidades de propietarios de Córdoba tienen problemas con algún vecino moroso, según la estimación difundida ayer por la asociación Arrenta, dedicada al fomento del alquiler y del acceso a la vivienda. Arrenta cifra en 20.018 el número de edificios de viviendas en la provincia de Córdoba, de los que 3.003 tienen a algún vecino que crea dificultades por sus impagos. La mayor parte de los problemas surgen con las cuotas a la comunidad (el 58% del total de los conflictos), seguidos de las obras no consentidas, de la determinación de los elementos comunes o privativos, de la instala-

ción de ascensores y otros aspectos, ya en menor grado.

En Andalucía, que es la segunda autonomía en este tipo de morosidad (la primera es Cataluña), 29.085 de los 193.900 edificios de viviendas estimados tienen morosos, también en torno al 15%, y Arrenta subraya que en 2008 el problema solo afectaba al 10% de los inmuebles, luego la situación ha empeorado mucho. La provincia con más conflictos es Sevilla, con 6.121 edificios afectados por impagos, seguida de Málaga (4.524), Granada (3.890), Cádiz (3.610) y Jaén (3.072). Después va Córdoba y, con 2.693 y 2.172 casos, Almería y Jaén, respectivamente.

Arrenta afirma que estos conflictos pueden corregirse mediante el sistema de arbitraje, ya que los laudos, una vez que la junta de vecinos aprueba por mayoría incluir una cláusula arbitral, son de obligado cumplimiento y una salida más fácil y barata que la judicial. ≡



**MEDIDAS LEGALES.** El número de fallos judiciales sobre alquiler de viviendas en Málaga superó el millar el año pasado. / SUR

## Más de 900 inquilinos acaban en los juzgados por no pagar el alquiler

Málaga es la cuarta provincia española con más conflictos por arrendamientos, según el INE

Las sentencias caen un 14% en el último año

M. ÁNGELES GONZÁLEZ MÁLAGA

La crisis económica les golpea por partida doble. La caída de las ventas por el parón inmobiliario ha provocado un aumento de la oferta de pisos en alquiler que obliga a los propietarios a bajar los precios si no quieren que sus viviendas se queden vacías. Pero, además, el aumento de la morosidad también les pasa factura a muchos de estos caseros, que se ven obligados a llevar a sus inquilinos ante los tribunales por impago de las cuotas.

El año pasado se dictaron un total de 1.019 sentencias sobre arrendamientos en los juzgados malagueños, de las que 931, más del 91%, estuvieron motivadas por falta de pago de la renta o de la fianza, según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

La provincia es la cuarta por número de resoluciones de este tipo, tan sólo por detrás de Barcelona (4.576), Madrid (2.391) y Valencia (1.295). Esto se explica por el mayor impacto que la crisis ha tenido en Málaga por su gran dependencia del sector de la construcción.

De este modo, el fuerte aumento del paro en los últimos meses ha provocado que muchas personas no puedan hacer frente a sus

### LOS DATOS

- ▶ Sentencias sobre arrendamientos de vivienda en la provincia de Málaga en 2008: 1.019.
- ▶ Por falta de pago de la renta o de la fianza: 931.
- ▶ Por denegación de prórroga: 21.
- ▶ Otras causas: 53.
- ▶ Más de una causa: 14.
- ▶ Demandas estimadas totalmente: 955.
- ▶ Demandas estimadas parcialmente: 22.
- ▶ Demandas desestimadas: 42.

obligaciones económicas, entre ellas el pago del alquiler. Así lo explica Cayetano Rengel, presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad de Málaga, que destaca la «indefensión actual de los propietarios».

### Lentitud del desahucio

«El procedimiento de desahucio es muy lento y causa un fuerte perjuicio económico al dueño de la vivienda, que ni cobra ni puede volver a alquilarla durante todo el proceso judicial», apunta Rengel, que señala que con la crisis, y ante el aumento de las exigencias que piden las entidades bancarias para conceder hipotecas, muchas de las personas que se decantan por el arrendamiento tienen un poder adquisitivo

bajo, por lo que el riesgo de morosidad es mayor.

De las 1.019 sentencias dictadas en los órganos judiciales de Málaga en el último año, un total de 977 resultaron a favor de los demandantes -22 de ellas de forma parcial-, mientras que sólo fueron desestimadas 42.

Aunque el mayor número de estas denuncias fueron motivadas por impago de la renta o de la fianza, no son las únicas causas que aparecen en las estadísticas del INE.

También se incluye la denegación de prórroga, que provocó 21 sentencias en 2008, y otras causas, como subarriendo o cesión sin consentimiento, realización de actividades molestas, insalubres o peligrosas, el hecho de no utilizar el inmueble como vivienda permanente o la realización de daños u obras no consentidas. Este apartado contempla un total de 53 actuaciones.

Del estudio, que excluye las situaciones litigiosas solventadas mediante laudo arbitral, así como aquellas otras resueltas judicialmente sin llegar a dictar sentencia, se desprende que los conflictos por arrendamientos que terminan en el juzgado han caído casi un 14% en un año en Málaga, ya que en 2007 se registraron 1.173, frente a los 1.019 de 2008.

### Prevenir para evitar problemas

M. A. G. MÁLAGA

Cuando un inquilino deja de pagar su renta y al propietario se le agota la paciencia, se inicia un proceso judicial que de media se prolonga más de un año hasta que se produce la orden de desahucio que permita al dueño del piso volver a alquilarlo. Precisamente para no ser víctima de la lentitud de la Justicia, los expertos abogan por la prevención y aconsejan exigir garantías de pago.

«Lo recomendable es pedir nóminas y avales bancarios o personales a la hora de firmar el contrato», apunta Elena Narváez, abogada especialista en temas inmobiliarios, que argumenta que estas garantías tienen un efecto disuasorio en el presunto moroso. Otra opción es someterse al sistema de arbitraje, aunque si no hay acuerdo, el desahucio del inquilino tiene que ejecutarse por sentencia judicial, como advierte Narváez, que aconseja esperar tres meses antes de denunciar al inquilino: «Es bueno darle la oportunidad de que se ponga al día antes de iniciar un procedimiento».