

agenda de
fiestas
en la provincia

Miércoles



AM



PM

33 °
14 °

Jueves



AM



PM

34 °
16 °

- Portada
 - Local
 - Provincia
 - Región
 - Actualidad
 - Vivir
 - Deportes
 - Opinión
- El Tiempo
 - Galerías
 - Especiales
- Participa
 - Hemeroteca



Temas » Local, Sucesos, Ayuntamiento de Burgos, Tráfico Circulación Carreteras, Autobuses urbanos, Ayuntamiento, Demolición Casa del Botero, IBI, Infraestructuras, Instalaciones eléctricas de las viviendas,



Tamaño de letra » **Aumentar** / **Reducir**

Compartir » | | | | | |

Local | 23/08/2010

El 17% de las comunidades de vecinos tiene algún miembro moroso

- [Las más leídas](#)
- [Se gasta 6.841 euros en un club y reclama el dinero al banco](#)
- [El pueblo que estuvo a punto de desaparecer](#)
- [Leal Decoración mantiene los plazos para hacer el parque comercial en Villalonquéjar IV](#)
- [«Es triste ver a una mujer mayor con un hombre joven»](#)

La crisis económica hace que muchos inquilinos en paro no puedan pagar estos recibos. Los promotores que no han podido vender todas las viviendas de un edificio que pusieron en el mercado también figuran como deudores

I. Elices / M. Gil / Burgos

Las comunidades de vecinos también están notando la crisis económica. Muchos inquilinos, cortos de dinero, no pueden hacer frente al recibo de la comunidad y no están pagando. El 17,1% de los edificios de la provincia de Burgos tiene entre sus propietarios algún moroso, según la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta).

Los protagonistas de estos impagos suelen ser personas que han perdido su trabajo, muchos de ellos son inmigrantes o aquellos con trabajos más precarios. Como dejar de pagar la hipoteca u otros recibos representaría automáticamente quedarse sin casa, el corte de la luz o el agua, empiezan por faltar al pago de facturas menos arriesgadas.

El presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Burgos, Sergio Javier Carrasco, explica que hay casos en los que los afectados avisan al resto de propietarios de que no pueden llegar al pago. Éstos lo plantean al administrador y «suelen aprobar el aplazamiento de los recibos hasta que recuperen la liquidez». Una vez que comienzan a trabajar de nuevo, siguen pagando la cuota ordinaria más una cantidad extra hasta que se ponen al día.

Pero hay otros que no lo son tanto. En este grupo entran los morosos profesionales, aquellos que por norma no pagan en ningún sitio, «amparándose en la lentitud del sistema legal para no hacerlo». Y aquellos que en esta época de crisis no pueden hacerlo y, en lugar de dar aviso al resto de sus vecinos, dejan de pagar de forma unilateral hasta que les toca enfrentarse a un procedimiento judicial.

A éstos es cada vez más fácil cazarlos. Con anterioridad a la Ley de Propiedad Horizontal, que entró en vigor en 1999, los procesos judiciales se alargaban meses y meses hasta poder reclamar legalmente las cantidades adeudadas a los morosos. Se trataba de un procedimiento judicial ordinario. Con la promulgación de la nueva normativa, los casos de morosidad pasaron a ser objeto de procedimientos monitorios. ¿Qué ventajas conlleva? Si a los 20 días de recibir el aviso del juzgado no paga, se abre el proceso para el embargo de sus bienes por valor de la deuda. Así de sencillo. «Aun así, hay gente que se las arregla para aplazar y aplazar el procedimiento judicial; yo tengo algún expediente que dura más de dos años, con recursos y recursos de por medio», señala



El perfil de los incumplidores suele ser el de personas inmigrantes, desempleadas o con trabajos precarios.

Óscar Navarro

Carrasco.

El proceso desde que la comunidad detecta a un moroso hasta que paga es el siguiente. Primero, el administrador le envía un requerimiento amistoso para que abone el recibo. En junta ordinaria, los inquilinos deciden qué hacer con la deuda. Pueden establecer que se aplace o pueden solicitar su liquidación. En este último caso, el administrador iniciará los pasos legales para comenzar el procedimiento monitorio de reclamación de cantidades.

Los particulares no son los únicos morosos en estos tiempos de estrecheces económicas. Los promotores de viviendas también lo son cuando solo han podido vender una parte de los pisos o las casas que pusieron en el mercado. El resto han de quedárselos. Como es lógico, la cuota de comunidad se divide entre todas las viviendas. El montante de aquellas no vendidas las asume el empresario, «que en muchos casos está arruinado o en procesos de embargo y no puede pagar las facturas», explica el presidente de los administradores de fincas. De hecho, hay comunidades de vecinos que han comenzado pleitos judiciales contra las promotoras por no pagar recibos. Si quieren disfrutar de ascensor, servicio de limpieza, etc, han de desembolsar unos pocos lo que debían abonar todos. «Así que los recibos a los que tienen que hacer frente para disfrutar de estos servicios es muy elevado», asegura. Y hay comunidades que han decidido desconectar el ascensor o no contratar servicio de limpieza hasta no contar con más inquilinos.

Procesos monitorios. Casi todas las comunidades de propietarios tienen algún vecino moroso. La existencia de éstos pueden ocasionar graves perjuicios para toda la comunidad y es que su dejada actuación podría llevar a que se paralicen obras o a que no se puedan cerrar acuerdos. A la comunidad le interesa que de algún modo la falta de pago conlleve una pérdida del derecho a voto en las juntas de vecinos.

El proceso monitorio es un procedimiento judicial con el que se pretende exigir el pago de las cuotas debidas. Para ello, los propios vecinos, mediante una junta, deberán aprobar la liquidación del dinero que se debe y detallar los impagos. El paso siguiente será la notificación de la liquidación en el domicilio que en su momento dio el propietario moroso. Por ley basta un aviso en el tablón de anuncios de la comunidad de vecinos durante un plazo de tres días. A partir de ahí, el presidente de la comunidad podrá comenzar el proceso monitorio, para lo que deberá acudir al Juzgado de Primera Instancia e interponer denuncia.

Se abre entonces un plazo de alegaciones para el demandado, y finalmente, será el Juez el que decida. Este proceso monitorio permite que el moroso no tenga voto en las juntas de la Comunidad, aunque sí pueda tener voz.

Videos