



Integrantes de una comunidad de vecinos durante una reunión en el portal de la vivienda. :: DM

3.000 comunidades de la región sufren la morosidad de algún vecino

Los Administradores de Fincas están viendo crecer el problema «día a día»: la crisis está generando nuevos morosos por obligación

:: VIOLETA SANTIAGO

Con los aprietos económicos instalados en algunas familias, las comunidades de vecinos empiezan a acusar en serio la morosidad. Dice un estudio realizado a nivel nacional que, en Cantabria, unos 3.000 edificios sufren el impago de cuotas o derramas por parte de alguno de sus habitantes. En la región ha crecido en un punto la falta de pago en un año, lo que supone que alrededor de un 16% de los inmuebles compartidos por varios propietarios tienen que sufrir a alguien que no está al corriente de los gastos que genera la vida en común.

Cantabria se encuentra algo mejor que la media nacional, que contabiliza un 18% de edificios en los que habita algún moroso. Aunque los motivos que llevan a tener deudores son idénticos en esta comunidad que en el resto del territorio: en general, las deudas representan ya el 64% de los problemas de las comunidades, que también andan en líos por obras no consentidas (en un 13% de los casos), la determinación de elementos comunes y privativos (en un 8%) o el desacuerdo con obras

y reformas generales acordadas en comunidad (en un 7%), según un estudio elaborado por la asociación Arrenta.

Aunque este tipo de conflictos se pueden enfrentar por medio de arbitrajes, lo cierto es que la mayoría todavía llegan a los juzgados. El Consejo General del Poder Judicial reveló en un informe reciente que la reclamación por la vía de los tribunales alcanzó en España en el primer trimestre de este año un récord histórico: las demandas de cantidades (menores de 250.000 euros) han

crecido un 23%, pero sólo un 8,7% de estos procesos, denominados monitorios, concluyen con el pago de la deuda. En Cantabria, este tipo de procedimiento aumentó un 18%, hasta los 3.237 casos presentados. La mayoría, según los expertos, corresponden a este tipo de pequeñas demandas... que pueden no ser tan pequeñas.

«Se disparan los problemas»

Cinco de siete profesionales de la Administración de Fincas de Cantabria corroboraron que los proble-

mas, en las comunidades de vecinos, van en aumento. «Hay gente que, con la crisis, se estrena en la morosidad y que se convierte en moroso por obligación: simplemente, no puede hacer frente a los gastos», explica Luis Miguel Fernández, de Gilsa, que afirma que ve crecer el problema «día a día».

María José Calderón, de Adayser, está viendo este año «más morosos que nunca», aunque matiza que el problema «va por zonas: es difícil que alguien del área de Valdeñoja, por ejemplo, deje de pagar los gas-

Cantabria, la segunda autonomía donde menos sube el impago de los alquileres

:: V. S.

SANTANDER. Sólo por detrás de La Rioja, donde el porcentaje de gente que deja de pagar la renta de su piso de alquiler subió apenas un 2,5%, Cantabria es la autonomía donde menos ha aumentado la morosidad en los arrendamientos urbanos, al crecer sólo un 4,3% frente al 16% en que se ha incrementado la media nacional. Desde luego, Cantabria queda lejísimos de autonomías como Andalucía (donde casi un 24% de los inquilinos han dejado de pagar la renta o se retra-

san al hacer frente a los mensualidad) o de Castilla-La Mancha, donde ha crecido un 23% la morosidad.

El dato ha sido facilitado por el Fichero de Inquilinos Morosos, que al estudiar cómo está evolucionando el sector se ha encontrado con que el fenómeno avanza con rapidez. Por eso mismo, se incrementa también el número de consultas al primer Fichero de Inquilinos Morosos (FIM), en el que se recoge la información sobre los arrendamientos impagados, tanto de personas físicas como de sociedades.

La información que se procesa no sale sólo de los propietarios y profesionales que gestionan los arrendamientos sino que también se usan las sentencias judiciales por desahucio. Para inscribir a un moroso en este fichero es necesario que exista antes una sentencia en firme. Y las consultas a la base de datos pueden realizarse a través de una web de internet, a partir del principio de reciprocidad. Es decir, para beneficiarse de los datos ajenos, el propietario o interesado debe aportar los datos propios.

EL PROBLEMA

64%

de los conflictos que se generan en una comunidad de vecinos tienen que ver con las deudas que alguno de ellos mantiene con el conjunto.

Un reconocido restaurante de Santander debe miles de euros a la comunidad

La situación económica hace que la gente se niegue a que le suban los gastos corrientes

tos de escalera». Por contra, hay barrios más obreros en los que las «deudas se disparan». Aunque no siempre se cumplen las máximas tan generalizadoras: los 20 vecinos de una zona muy popular de Santander están haciendo frente con puntualidad a una obra de rehabilitación que les ha costado 100.000 euros.

Pero muchas veces, el ser deudor no tiene tanto que ver con el poder adquisitivo. Los administradores de fincas conocen casos curiosos, de personas con posibles que pasan olímpicamente de sus convecinos. Uno pone como ejemplo a un conocido restaurante santanderino, ubicado en una finca de tan sólo 10 nombres, que nunca está al día de sus pagos y debe miles de euros a su comunidad.

Las obras influyen de forma determinante. Si en un edificio se han acometido rehabilitaciones o mejoras, y a los vecinos les ha pillado la crisis de por medio, «la morosidad se dispara».

Lo comprueba cada día Jonatan Gato, de Fincas Mataleñas. «No sé cuánto ha podido crecer el número de gente que deja de pagar o que se retrasa: quizá un 15 ó un 20%. Si antes emitías una remesa de recibos y te devolvían sólo cuatro ó cinco, ahora te devuelven ocho o diez».

La incertidumbre económica provoca, además, que la gente se niegue a que suban los gastos corrientes. «Como los salarios no van al alza, lo que más nos piden es que no aumenten las facturas que tienen que ver con jardineras, porteros o limpiadores» cuenta Luisa Mayora, de la Agencia Mayora de Torrelavega, que también está viendo todos los días que las comunidades «evitan aprobar presupuestos nuevos».

«Ni arreglos que no sean de absoluta primera necesidad. Es decir, se aceptan arreglar algo urgente, como unas humedades. Pero poco más. Y, en las comunidades en que la mayor parte de la gente habita los pisos en verano, todavía se acusa más: la gente no quiere hacer ni las reparaciones que son de conservación».