

Una de cada cinco comunidades de vecinos tiene propietarios morosos

Los impagos afectan a unas 3.100 de las 16.000 comunidades de vecinos que hay en Navarra

El colegio profesional de administradores de fincas estima que se han triplicado los casos que acaban en los Juzgados

M. CARMEN GARDE

Pamplona

Una de cada cinco comunidades de vecinos de Navarra sufre las consecuencias de tener propietarios que no pagan las cuotas mensuales o las derramas. En concreto, en 3.100 comunidades de vecinos se registran en estos momentos problemas con el cobro de los recibos, según un estudio de la asociación Arrenta. Las

comunidades con problemas de cobro suponen el 19% del conjunto de comunidades de vecinos (16.000). El índice de morosidad de los propietarios de pisos en Navarra casi se ha duplicado en los dos últimos años. En 2008 sólo un 10% de los bloques registraban propietarios que no cumplían con su obligación y en 2009, el índice se elevó al 16,2%. "En estos momentos la situación de impagos es la más elevada, pero Navarra registra cifras similares a la media nacional", apuntan desde Arrenta.

Barríos nuevos, peor situación

El presidente del colegio de Administradores de Fincas de Navarra, Javier Burguete Irigoyen, confirma que el crecimiento de la morosidad es fruto de la actual coyuntura económica. Ahora bien, el profesional distingue dos tipos de comunidades de vecinos. Por un lado, la de bloques construidos entre los años 60 y 90.

"Son bloques consolidados de vecinos, que gozan de una mayor estabilidad económica. En general, en estas comunidades de vecinos también hay quien devuelve los recibos, pero vienen a ser los propietarios o inquilinos que siempre han dado problemas y que llamamos pagadores perezosos", indica.

Por otro lado, Burguete señala las nuevas comunidades de vecinos, de barrios jóvenes o de nueva creación como por ejemplo, en Pamplona y Comarca, Sarriguren y Buztintxuri. "En estas comunidades se nota con mayor fuerza. Son comunidades formadas en buena medida por parejas jóvenes y por inmigrantes, precisamente un segmento de la población que está sufriendo de forma más directa los problemas laborales".

El vocal de la junta del colegio de administradores, Peio Mendía Baigorri, incide en las dificultades de algunas personas que, en

los últimos años, han accedido a una vivienda de protección oficial. "Hay casos en los que los bancos, en su día, les dieron el 110% de la hipoteca y hoy se encuentran que, ni devolviendo el piso pueden cancelar la hipoteca, por lo que esas casas son como una trampa para ellos".

De 5.000 a 10.000 juicios

La morosidad acapara uno de los puntos del orden de la reunión en las asambleas de vecinos. En 1999, con la última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, se introdujo la novedad de señalar en la convocatoria el nombre del moroso y la cantidad adeudada. "Supuso una ayuda porque hay gente que, por no pasar la vergüenza de que todos lo sepan, paga días antes", indica Mendía.

La mayor morosidad ha duplicado el número de casos de morosos que acaban en los Juzgados. "Se han multiplicado los casos en los que las asambleas de

vecinos deciden llevar al moroso a juicio. Las comunidades siempre han ido a por quien no paga", indica Mendía. Distingue entre dos tipos de morosos. Uno, el que comunica al administrador o al presidente que está atravesando una situación difícil, pero muestra intención de pagar. "Quien da la cara, normalmente acaba pagando y no da problemas". Y por otro lado, el moroso que no responde ni a las cartas ni a las llamadas ni incluso a un burofax.

Si la comunidad decide llevar al moroso a juicio debe asumir las costas judiciales. "¿Cuándo se recupera ese dinero impagado? Normalmente, se puede cobrar si hay un embargo en la escritura cuando se cambie de propietario o bien se puede conseguir embargar la nómina. Hay que estudiar cada caso, aunque la única forma que tiene una comunidad de cubrirse las espaldas para asegurarse el cobro es el juicio".

La morosidad en comunidades de vecinos son una tipología de los casos que van a los llamados juicios monitorios. En Navarra, de los 5.300 juicios monitorios de 2008 se ha pasado a 9.200 en 2009 y este año se prevé acabar con unos 10.000 juicios monitorios. En julio ya se habían superado los 5.000 juicios.



Imagen de unos bloques de viviendas en Echavacoiz Norte y, al fondo, Barañáin.

E. BUXENS / ARCHIVO

CLAVES

16.000

COMUNIDADES DE VECINOS

hay en la Comunidad foral. El 19% (unas 3.100) registran problemas de impago de cuotas

Septiembre, el mes con más recibos devueltos. Las cuotas de comunidades de vecinos no se cobran siempre en la primera gestión que realizan los administradores. Casi todos los meses se registran recibos devueltos, lo que obliga al administrador a redoblar su trabajo y enviar el recibo en más de dos y tres ocasiones hasta que se cobran. Según cuentan, septiembre es el mes en el que se registran más recibos devueltos.

El moroso, mal visto. Las comunidades de vecinos suelen ir a cobrar al moroso la deuda. No obstante, la comunidad es más paciente en el cobro cuando el vecino muestra una voluntad de pagar avalada por su trayectoria en la comunidad.

La opinión del administrador, clave. El administrador de fincas juega un papel clave en la decisión de la comunidad de vecino de llevar a un moroso a los tribunales. Normalmente, es quien sopesa las ventajas y los inconvenientes de llevar el tema a los juzgados. Su opinión, en muchos casos, suele influir en la decisión final que toman los vecinos en asamblea.

Pocos juicios acaban en pago. Según el estudio de Arrenta, menos del 10% de los juicios monitorios termina en pago. Esto provoca que aumenten la solitudes de ejecución en los tribunales de las resoluciones derivadas de los juicios monitorios.

Sin calefacción, la cuota media está entre 60 y 80 €/mes

El gasto en calefacción, sea central o de gas, viene a suponer unos 800 euros al año según estiman administradores de fincas

M.C.G.

Pamplona

Mantener y conservar un edificio en buenas condiciones y, al mismo tiempo, disponer de servicios comunes con el resto de propietarios constituyen la cuota de

la comunidad de vecinos. "En estos momentos la cuota media en Pamplona y Comarca está en una media de entre 60 y 80 euros al mes, sin contar la calefacción", afirma el presidente del colegio profesional de administradores de fincas, Javier Burguete Irigoyen.

Por su experiencia en la administración de bloques, Burguete estima que la calefacción, sea central o de gas, acarrea en estos momentos un gasto adicional de

alrededor de 800 euros al año, en el caso de un piso estándar de 90 metros cuadrados. "Si la calefacción es central, supone que se paga todos los meses del año, de manera que a esos 60 u 80 euros de media hay que sumar unos 70 euros al mes de calefacción. Así la cuota mensual se sitúa en torno a los 140 euros al mes", añade.

La media general se puede elevar hasta los 100 o 110 euros al mes en el caso de pisos de bloques que gocen de una zona ajar-

dinada o plaza común y de bloques con pocos vecinos. "Mantener un ascensor cuesta el mismo dinero prácticamente si hay ocho vecinos que si hay veinte. La diferencia es que los propietarios de un bloque con ocho vecinos pagarán una cuota mayor", apunta Burguete, quien aconseja asesorarse bien de los gastos que implica una comunidad de vecinos a la hora de adquirir un piso. "Normalmente se consideran secundarios. Y es un error".