

sociedad

navarra

sociedad@noticiasdenavarra.com

EN ESTA SECCIÓN

Los profesores eligen plaza	8
Detenido por una violación en San Fermín	9
Recepción a los menores ucranianos	10
Accidentes en Baztan y Bera	11
Los secuestrados llegan a Barcelona	13

LOS PROBLEMAS DE LIQUIDEZ ANTE LA CRISIS >

Navarra rebasa las 3.000 comunidades de propietarios con algún vecino moroso



Bloque de viviendas de Sarriguren, fotografiadas ayer. FOTO: JAVIER BERGASA

EL 18% DE LOS BLOQUES RESIDENCIALES, AL IGUAL QUE EN LA MEDIA ESTATAL, PADECEN LAS DEUDAS

El impago de cuotas y derramas se dispara hasta un 19% por encima de los datos con los que se cerró el año pasado

ENRIQUE CONDE

PAMPLONA. La morosidad entre el vecindario no tiene freno. Las deudas acumuladas para afrontar los gastos mensuales de las comunidades de propietarios está ahogando la liquidez de las escaleras, que apenas se plantean hacer frente a derramas extraordinarias para posibles obras o reformas en las zonas comunes. En Navarra el número de morosos ya rebasa los 3.000 y, en concreto, Arrenta, la Asociación para el Fomento del Alquiler y el Acceso a la Vivienda, cifra en 3.050 las comunidades de propietarios que cuentan con algún vecino moroso en la Comunidad Foral. El año pasado se cerró con 2.550 bloques con algún moroso, por lo que el aumento es de un 19%.

Los datos desde Navarra se sitúan en porcentajes muy similares a los que presenta el mapa estatal, ya que la media española es del 18% de morosidad y en territorio navarro se queda en el 17,9%, teniendo en cuenta que aquí se calcula que existen más de 16.000 edificios destinados a uso residencial. En esta estadística no se tienen en cuenta las unifamiliares.

Esta morosidad se ha convertido en un fenómeno *in crescendo*, sobre todo en las nuevas poblaciones con grandes bloques de viviendas de protección oficial que no cuentan con remanentes de años anteriores y además sus vecinos están afrontando los primeros pagos de sus hipotecas.

La espiral de crecimiento entre los morosos es preocupante. Si en 2008 rondaba el 10% de las comunidades de vecinos de Navarra; el dato se aupó hasta el 16,2% en 2009; y en el primer semestre de 2010 se ha elevado al 17,9%. Los impagos se han convertido en el

principal problema de las comunidades, de ahí que haya pasado de representar el 58% de las reclamaciones hace un año al 64% en la actualidad, como muestra el informe de Arrenta.

En contraposición, el impacto de los conflictos por obras no consentidas ha bajado dos puntos y aumenta el desacuerdo con obras y reformas generales. El estudio de evolución de conflictos en comunidades confirma que el impago de cuotas o derramas sigue siendo el problema más habitual, seguido de las obras no consentidas (13%), la determinación de elementos comunes (8%) y el desacuerdo con obras y reformas generales (7%). Los datos muestran un descenso de dos puntos en problemas derivados de la instalación de ascensores y aires acondicionados (obras cuya ejecución se ha ralentizado por los problemas económicos).

Ante la devolución de recibos de los vecinos morosos se abren las vías del arbitraje y de los tribunales. En cuanto a éstos, se pueden reclamar los impagos a través del procedimiento jurídico denominado monitorio, un proceso civil, rápido por lo general, que no requiere asistencia de abogado o procurador pero que se encuentra con dificultades a la hora del cobro, sobre todo, porque se termina embargando bienes a un deudor que apenas dispone ya de propiedades. Debido a que la crisis ha disparado este tipo de reclamaciones y para satisfacer a los agraviados, la Justicia ha afrontado la reforma de esta figura del monitorio. La remodelada Ley de Enjuiciamiento Civil permite ya reclamar deudas de hasta 250.000 euros. El tope anterior se encontraba en 30.000 euros.

4.444 euros de deuda media en el alquiler

No sólo en las cuotas comunes o en las derramas extraordinarias se percibe el ahogamiento de las nóminas de los vecinos. Los hay también que, sin ser propietarios de las viviendas, residen en un piso de alquiler y no están satisfaciendo las mensualidades. Así, según el III Estudio FIM (Fichero de Inquilinos Morosos) sobre la morosidad en arrendamientos en España, la cuantía media ha crecido y asciende a 8.182,55 euros, según los datos del primer trimestre de 2010. En este caso Navarra se sitúa como la 13ª comunidad con un importe medio de morosidad más elevado, ya que se encuentra en 4.444,32 euros. Del primer trimestre de 2010 al primero de 2009 esa cifra interanual ha crecido en la Comunidad Foral un 7,84%. La empresa Fim Ibérica ha elaborado este fichero a partir de los datos de 100.000 personas, físicas y jurídicas, que no pagan su alquiler y que han sido identificadas por los propios arrendatarios o los profesionales del sector —inmobiliarias y administradores de fincas—. En su sistema (www.fimiberica.com) se puede consultar si un potencial arrendatario tiene deudas contraídas. También publican sentencias que acaban en desahucio o avisos a propietarios que no cobran. >E.C.

LOS PROBLEMAS DE LIQUIDEZ ANTE LA CRISIS

En el informe del CGPJ sobre el efecto de la crisis en los juzgados en el primer trimestre de 2010 Navarra no sale muy bien parada. Tramitó 2.750 juicios para reclamar deudas, una cifra récord. Y sigue subiendo. **TEXTO E.C.**

Las deudas siguen escalando en los juzgados

SUENA a cualquier cosa, pero el juicio monitorio se ha convertido en un concepto en boga y en una modalidad jurídica a la que quizás muchos ciudadanos no hacían ni caso pero que ahora les están rascando sus bolsillos. Siempre que se trate de una deuda dineraria, vencida y exigible (siempre y cuando dicha deuda se pueda acreditar con facturas o documentos) y cuya cuantía alcance hasta 250.000 euros, se puede abrir un monitorio, un procedimiento a través del cual el juzgado reclamará al moroso el impago correspondiente y, en 20 días, éste deberá dar una respuesta sobre sus intenciones con la deuda. La notificación de ese requerimiento de pago al deudor exige una respuesta por parte de éste último, el cual podrá bien pagar bien oponerse a dicha reclamación o dejar transcurrir el plazo sin haber pagado y sin haberse opuesto. En caso de oposición, el procedimiento continuará por los trámites del procedimiento civil que corresponda en función de la cuantía reclamada. Si el deudor opta por el silencio, el juez procederá al embargo de bienes suficientes para saldar la deuda. Para la interposición de dicho procedimiento no

es necesaria la intervención de abogado ni de procurador.

Los monitorios resultan el mejor termómetro para sondear en profundidad los coletazos de la crisis. Se trata del proceso al que se recurre normalmente por un particular o una empresa ante el impago por un servicio y también es la figura a través de la cual las comunidades de propietarios pueden exigir las deudas de sus vecinos morosos respecto a las cuotas y derramas.

UN 19% DE INCREMENTO Los juicios monitorios en la Comunidad Foral circulan por una pendiente ascendente imparable. El primer trimestre de 2010 presenta un incremento del 19,2% respecto a las cifras con las que se cerró 2009 y la jurisdicción civil ya lleva arrastrando tres ejercicios consecutivos en los que sus estantes se encuentran a rebosar. Así se manifiesta en el estudio del Consejo General del Poder Judicial sobre el efecto de la crisis en los juzgados que revela que los monitorios abiertos en Navarra en los tres primeros meses de 2010 ascienden a 2.750 expedientes. Es el periodo en el que se ha reflejado un mayor número de juicios monitorios (el último trimestre



Expedientes acumulados en las oficinas de los juzgados de Pamplona. FOTO: IBAN AGUINAGA

de 2009 fueron 2.546 y ya se trataba de un registro récord). Si se hiciera una comparación interanual; en el primer trimestre de 2007 se recogieron 1.142 monitorios; 1.340 fueron en 2008 y hasta 2.308 se tramitaron en el primer trimestre de 2009.

Numerosas son las llamadas de alerta que se han hecho por parte de las autoridades judiciales navarras y de los sindicatos al respecto de este tremendo aumento. El objetivo es reforzar el funcionamiento y crear nuevas plazas fijas ante la avalancha de procedimientos.

REFORMAS LEGALES El Ministerio de Justicia percibió que los monitorios eran uno de los recursos que se usa-

ban con más asiduidad por los ciudadanos a la hora de acudir a los tribunales. Así, decidió incluir este proceso en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil que establece esta vez un nuevo tope máximo para reclamar las deudas y varias modificaciones en la tramitación de la causa: si antes el requerimiento se hacía mediante providencia, ahora se hará a través del secretario judicial; en cuanto a la ejecución de la deuda, la reformada ley exige que cumplido el plazo para que comparezca el deudor, el secretario deberá instar el despacho de la ejecución y para ello bastará una mera solicitud. Así ocurre en la práctica, que es el demandante el que solicita este auto.

A través de monitorios se reclaman deudas de hasta 250.000 euros sin necesidad de abogado

En el primer trimestre de 2010 se registraron 2.750 monitorios, una cifra récord en Navarra

PEIO MENDÍA

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS MENDÍA

“Hay gente con el agua al cuello, pero el resto de la comunidad no anda más boyante”

PAMPLONA. En el espejo del vestíbulo de la Administración de Fincas Mendía, gestora ubicada en el barrio de la Rochapea de Pamplona, bien podría reflejarse la figura de unos propietarios cada vez más acuciados por las deudas. La morosidad se ha convertido en objeto de tema del día en las reuniones de vecinos, que han alcanzado incluso situaciones conflictivas. “Se han dado casos en los que a los morosos les han dejado notas amenazantes en el parabrisas del coche o les han pinchado las ruedas”, señala Peio Mendía, de la referente Administración de Fincas Mendía, que gestiona 65 comunidades de vecinos.

No ayuda a calmar los ánimos que la situación “siga muy similar” y que los morosos no han tenido oportunidad de “remontar”. Siempre han existido dos tipos de morosos, el pagador perezoso, al que hay que insistirle para que realice sus pagos; y la gente que no puede hacer frente a los recibos que le llegan. Éstos son mayoría ahora”, indica Mendía.

COMUNIDADES NUEVAS Desde su propia Administración indican que el perfil del deudor se corresponde con el de “una persona que se ha quedado en paro, por lo general inmigrante, y que se hipotecó en su día, cuando la cosa estaba bien, hasta el 110% del valor de la vivienda. Incluso dejó el coche como aval y ahora se encuentran atrapados en una realidad en la que ni vendiendo su vivienda aca-

SUS FRASES

“En Sarriguren y Buztintxuri tenemos bloques con 30.000 euros de deudas”

“Se han dado casos de amenazas a morosos y de pinchazos de ruedas en sus coches”

ban saldando sus deudas”.

En esta oficina saben bien de qué hablan cuando se refieren a la morosidad. “Administramos varias comunidades de Sarriguren y Buztintxuri, donde se están produciendo las mayores morosidades. Incluso los bancos han embargado tres pisos de los edificios que gestionamos. Se trata de la última solución, pero últimamente las comunidades están optando por el embargo. Cuesta mucho cobrar esas deudas. Son de gente que anda con el agua al cuello, pero el resto del bloque no anda mucho más boyante y no puede soportar otras deudas”. Son escaleras sin apenas remanente del que tirar y en el que alcanzar la ansiada liquidez es un anhelo más que una realidad.

30.000 EUROS DE DEUDA A modo de ejemplo, Peio Mendía cita el caso de dos comunidades de vecinos de Sarriguren y Buztintxuri, con más de un centenar de vecinos cada una y con deudas en torno a 30.000



Peio Mendía (dcha.), con el personal de su Administración. FOTO: M. SAIZ

euros. “Hay hasta media docena de vecinos con más de 2.000 euros de impagos. Son gente que no puede pagar y que arrastra esa deuda. Pero en cuanto tienen un euro te lo dan. Esos son los casos que más duelen”, refiere Mendía, que añade que los monitorios han perdido agilidad (a la hora de cobrar no hay

bienes que reclamar, sólo procede el embargo del piso y de los bienes, una decisión complicada de tomar para la comunidad) porque han colapsado los juzgados como el de Aoiz, del que dependen poblaciones como las antes mentadas o Egüés y Mendillorri y cuya carga de trabajo ya es insostenible.