

Crece un 20% los vecinos morosos

La crisis dispara los impagos en las comunidades de propietarios de Euskadi hasta alcanzar los 12.500 expedientes

■ OCTAVIO IGEA

SAN SEBASTIÁN. Un total de 12.500 comunidades de propietarios del País Vasco tienen algún vecino moroso. Los aprietos de la crisis económica han disparado los impagos, y con ellos los conflictos domésticos. En apenas un año, el número de escaleras en las que algún inquilino no abona las cuotas ha crecido un 20%, alcanzando máximos históricos. Y las consecuencias no se han hecho esperar: falta de liquidez en las cajas comunes, obras obligatorias paradas, multas y juzgados colapsados ante el aluvión de denuncias por deudas que reciben diariamente.

Según la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda, Arrenta, de los 69.400 edificios destinados a uso residencial que existen en Euskadi –sin contar las viviendas unifamiliares–, el 18% soporta impagos por parte de alguno de sus residentes. El aumento es más que significativo si echamos la vista atrás. Hace apenas dos años eran 6.940 los bloques en los que existían morosos y en 2009, 10.400. De los más de doce millares actuales, 6.200 –la mitad– se encuentran en Vizcaya; 4.125 –el 33%–, en Gipuzkoa, y 2.125 –el 17%– en Álava. Los expertos diferencian dos tipos de morosos. «Están los que ya pagaban mal y con retraso y ahora abonan las cuotas peor, y la gente que ha perdido su empleo y de la noche a la mañana deja de abonar recibos», aclara Pablo Muñoz, administrador de fincas.

Las derramas sin pagar son tradicionalmente el principal problema de las comunidades y suponen ya seis de cada diez procesos que se abren por vía administrativa en los tribunales. «La clave para intentar recuperar ese dinero de forma amistosa es no enquistar la situación, abordarla desde el momento inicial para que no sea una suma demasiado elevada», añade el gestor bilbaíno Jorge Saiz. Entre las alternativas para los morosos se llega a proponer fraccionar el pago de la deuda, todo con tal de no acabar en un «engorroso» proceso judicial. Si no hay más remedio, la comunidad de vecinos debe acordar iniciar los trámites para denunciar al inquilino moroso y el presidente presentará posteriormente la información contable del inmueble, entre otros documentos, ante un tribunal de primera instancia.

Cambios legales

Se pone en marcha así el llamado procedimiento monitorio, figura jurídica por la que se puede solicitar el pago de deudas ante la ley mediante un trámite que, pese a caracterizarse por la poca burocracia que requiere, está saturando los tribu-

nales. Un estudio del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) sobre el efecto de la crisis en los juzgados revela que durante el primer trimestre de 2010, en Euskadi se presentaron 7.005 instancias de este tipo. Todas no tienen por qué afectar a comunidades de vecinos, pero la mayoría sí. Suponen un 33% más que en el mismo periodo del año anterior, convirtiendo al País Vasco en la tercera comunidad autónoma donde más ha subido la morosidad tras Madrid y Murcia.

Tal es el aumento del número de deudas que la Justicia ha optado recientemente por cambiar la Ley de Enjuiciamiento Civil para beneficiar a los agraviados. «Con los procedimientos monitorios un afectado puede reclamar el impago directamente ante los tribunales, sin necesidad de contratar procuradores y abogados. Encima que le deben dinero no se le puede hacer gastar

más en esos procesos», explican desde Arrenta. Hasta hace bien poco en esas demandas se podía exigir como máximo 30.000 euros, pero la actualización de la norma ha establecido el nuevo tope en 250.000. Al ampliar este límite, y con el recrudescimiento de la crisis económica, los tribunales españoles ro-

zan el colapso. Entre enero y marzo, los juzgados de primera instancia aceptaron 255.000 casos sobre morosidad. No obstante, según el CGPJ, sólo el 8,7% de ellos termina en pago. «Nuestro consejo para los afectados es que acudan a los tribunales de Arbitraje», insisten desde Arrenta. Estos organismos, compuestos por abogados y magistrados, emiten un laudo contra el que no cabe recurso en un plazo de 60 días para el impago de cuotas, acelerando el proceso hasta seis meses en comparación con la justicia ordinaria.

Sanciones por impago

Mientras, en algunas comunidades de vecinos donde los impagos están a la orden del día se viven situaciones dantescas. En medio queda la caja común, con la que muchas veces no puede hacerse frente a obras y reparaciones urgentes

ante la falta de liquidez. En algunos casos, se contraen deudas con proveedores o son el resto de vecinos los que salvan la situación aumentando sus aportaciones para trabajos inaplazables.

Es el caso de un bloque de viviendas ubicado en el barrio bilbaíno de Santutxu. Conviven 28 familias, de las que cuatro llevan dos años sin pagar cuotas. La deuda conjunta ronda ya los 4.000 euros y la situación es especialmente grave, ya que una inspección de seguridad ha revelado deficiencias en el edificio que hay que arreglar de manera inmediata si no quieren recibir una importante sanción. «A veces es más barato pagar un poco más y olvidarte de ellos que empezar a pleitear, pero en este caso necesitamos que aporten el dinero. Si no lo hacen por las buenas habrá que intentarlo por las malas», advierte Javier L., presidente de la comunidad.

El País Vasco es la tercera comunidad donde más ha subido la morosidad, detrás de Madrid y Murcia



Vecinos de una comunidad de propietarios debaten en una reunión si llevan a los tribunales a un residente moroso. ■ FERNANDO GONZÁLEZ

Los inquilinos vascos que no pagan el alquiler deben una media de 7.687 euros

■ O. I.

SAN SEBASTIÁN. A las cuotas y las derramas extraordinarias pendientes hay que añadir otro gasto doméstico que los inquilinos con graves aprietos económicos suelen dejar de pagar con mayor asiduidad en las viviendas que no les pertenecen: el alquiler. El incumplimiento del contrato firmado entre arrendados y propietarios en materia económica creció en España un 13,7%

el pasado año y la deuda se ha situado en el primer trimestre de 2010 en torno a los 8.182 euros por persona, según el estudio sobre morosidad elaborado por Fim Ibérica.

Respecto al País Vasco, el informe cifra la deuda media de los alquileres en 7.687 euros, casi la mitad que en Madrid –14.967– y Murcia –13.044–, que tienen el dudoso honor de liderar esta clasificación de morosidad. En el extremo opues-

to, asturianos –3.266– y riojanos –2.881– son los que menos dinero deben a sus arrendatarios.

No todos los datos son malos en Euskadi. Pese a que el número de morosos ha crecido un 9% en los tres primeros meses del año, el importe medio que adeudan se ha reducido casi en 1.000 euros. Por territorios, los vizcaínos que no abonan las cuotas de alquiler deben 7.440 euros, los guipuzcoanos 9.181,

y los alaveses 9.857, detalla Fim Ibérica.

Algo sabe del tema la citada empresa, que ha creado el primer fichero de inquilinos morosos de España. Incluye los datos de 100.000 personas, físicas y jurídicas, que no pagan su alquiler y sus identidades han sido aportadas por los propios arrendatarios y los profesionales del sector –inmobiliarias y administradores de fincas–. El sistema, al que cualquiera puede acceder a través de Internet pagando diez euros por consulta (www.fimiberica.com), detalla desde el aviso de propietarios desesperados por no cobrar hasta sentencias judiciales que acaban en desahucio.