



DOMINGO 28 DE NOVIEMBRE DE 2010

Mi vecino no paga la comunidad, ¿qué hago?

Ante la frágil situación económica, los propietarios de las comunidades de vecinos prefieren dejar de pagar la cuota mensual de la comunidad antes que la hipoteca. Las cifras hablan por sí solas: Los administradores de fincas indican que la morosidad ha aumentado en este contexto entre un 3% y un 5%. Pero, ¿qué hacer cuando uno sufre las consecuencias de encontrarse con un vecino moroso, con el que además tiene que convivir? Según los expertos, el arbitraje, frente al juicio monitorio, supone la mejor medida para solucionar los impagos cuanto antes.

Esta opción resulta muy económica ya que, a diferencia de la justicia ordinaria, no necesita abogado ni procurador, no hay provisión de fondos y el que ha incumplido paga las costas originadas por el proceso. Para ello, tan solo es necesario aprobar en junta de vecinos, por mayoría simple, una cláusula arbitral que permitirá obtener soluciones rápidas y sencillas. "El vecino puede ser denunciado desde el momento en que incumple el pago de una sola cuota o cuando no cumple con una derrama", indica Mónica Cobián, directora técnica de la Corte de Arbitraje. "En el caso de las cuotas, los vecinos suelen esperar unos meses hasta que la situación se hace insostenible", agrega.

El tiempo y la eficacia son otras ventajas del arbitraje, ya que "se obtiene un laudo o sentencia firme en una media de dos meses para los impagos de cuotas y en menos de cuatro meses para otros problemas", afirma Carlos Ruiz, gerente de la Asociación para el Fomento del Alquiler (Arrenta). Esto supone ahorrarse una demora de entre seis y ocho meses de media para obtener sentencia si se acude a la justicia ordinaria. "Mediante los juzgados el sistema es lento y si el propietario alega que no quiere declarar, el procedimiento puede cambiar y alargarse", añade el gerente.

No obstante, el proceso monitorio sigue siendo una vía de solución muy aceptada, puesto que "su virtud es que si el moroso no paga o se opone al

BUS

SÍG

- U
- F
- J
- k
- F
- ji
- e
- A

EFF



EFF

- e
- N
- T
- 1
- I
- C
- li
- C

NOT

adn

monitorio la ley prevé que se puede proceder al embargo", señala Teodoro García, abogado de Martínez-Echevarría, Pérez y Ferrero Abogados.

Más morosos y lo que nos queda...

Los juicios por morosidad -en términos generales, no solo de vivienda- no han dejado de aumentar a lo largo del año. Se han incrementado más de un 45% en el segundo trimestre de 2010, según datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Este considerable crecimiento conlleva una importante carga de trabajo para los juzgados, que se ven desbordados y acumulan casos sin resolver. Las cifras del CGPJ manifiestan que tan solo el 8,7% de los procesos monitorios acaban en pago.

Según el informe de Arrenta, la morosidad entre las comunidades de propietarios ha subido un 19%, lo que representa un crecimiento de tres puntos en los tres primeros meses del año. Incluso, se prevé que la proporción siga en aumento. "La situación económica ha hecho que se deje de abonar la comunidad para pagar otras cosas y, por ello, cada vez hay más impago", advierte el gerente Carlos Ruiz.

No abonar cuota o derrama genera importantes conflictos entre las comunidades de propietarios, que pueden derivarse incluso en problemas de convivencia. "A los propietarios les cuesta trabajo hacer pagos extraordinarios lo que causa un daño importante en la comunidad", señala Marcial Tarin, secretario del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. "Hay quien tiene la idea de que 'si el de al lado no paga, yo no pago', por lo que se crean disputas entre los propietarios", comenta.

Sin embargo, existen asociaciones que tratan de solventar los problemas de morosidad de una forma rápida y amistosa, como la Asociación española para la Prevención de Impagados y Morosos (AEPIM). Su presidente, Carlos García, destaca que lo esencial es "que primero se actúe contra los morosos a través de todos los medios amistosos para que se produzca el pago". Y si no, siempre quedará la vía legal.

Fuente: <http://www.elmundo.es/elmundo/2010/11/26/suvivienda/1290798204.html?a=219e22ed5bbf4a47be434fd08556aa2a&t=1290885264>

Publicado por Empresas del siglo XXI, Empresas 2.0 ////

Etiquetas: [administracion fincas](#), [administrador](#), [administrador fincas](#), [arbitraje](#), [monitorio](#), [morosos](#)

0 comentarios:

[Publicar un comentario en la entrada](#)

[Página principal](#)

[Entradas antiguas](#)

[Cris](#)
Anc
Raf
Adn
vier
[Artí](#)
[Cor](#)
ABC
La /
adn
apri
dos
[Mi](#)
elm
Las
finc
con
[Cor](#)
Lair
Pas
com

EFF

effic




Na
eff
St.
un
re:
da
Fa
10

Pror

ENL

• [

[
[
[
[
[