

# SALAMANCA

## Alrededor de 2 de cada 10 comunidades tienen algún vecino que no paga las cuotas

La morosidad de los propietarios subió dos puntos en el primer semestre del año

OMAR CASTRO  
SALAMANCA

Cerca de dos de cada diez comunidades de propietarios de la provincia tienen uno o más vecinos que adeudan alguna cuota o derrama especial. En concreto, el porcentaje de las comunidades de vecinos que tienen problemas de morosidad en Salamanca asciende al 17,5%, según los datos aportados por la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta), a los que ha tenido acceso El Adelanto.

Tal y como destaca el informe elaborado por Arrenta, las dificultades económicas a las que hacen frente las familias españolas y salmantinas por la crisis están pasando factura a las comunidades de vecinos, que se están viendo muy afectadas por los impagos de los propietarios.

De esta manera, durante el primer semestre del presente año el índice de morosidad registrado por las comunidades de propietarios de Salamanca se ha elevado en casi dos puntos respecto a la situación del pasado año, cuando eran un 15,7% el porcentaje de comunidades de vecinos que registraban problemas de impagos. Lejos de tocar techo tras este crecimiento, la asociación alerta en su estudio de que la previsión para el futuro más inmediato es que esta proporción aumente.

Con el porcentaje del 17,5% de comunidades de vecinos con problemas de morosidad, Salamanca se acerca a la media nacional, que durante los seis primeros meses de 2010 se ha elevado hasta el 18%, y supera por algo más de un punto la media regional, que es del 16,4%. En este sentido, cabe reseñar que la provincia es la segunda de Castilla y León con mayores problemas de morosidad de los vecinos, superada tan sólo y ligeramente por León, donde el 17,7% de las comunidades de propietarios registran casos de impago de la cuotas o las derramas.

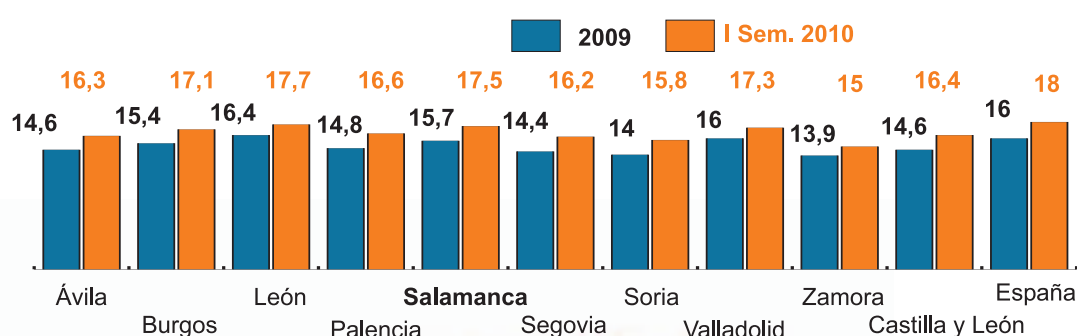
### Evolución negativa

Precisamente, Salamanca, junto a las provincias de palencia, Segovia y Soria, ha registrado el mayor incremento de comunidades con vecinos morosos de la región, con un crecimiento de la incidencia

Cerca de 2 de cada 10 comunidades de vecinos de la provincia tienen al menos un vecino que no paga las cuotas mensuales o no ha abonado alguna derrama especial. Este problema se ha agravado en casi dos puntos en los seis primeros meses de 2010

respecto al año anterior, al pasar de afectar al 15,7% de los edificios al 17,5%. La Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda alerta de que la morosidad irá a más en el futuro inmediato.

### COMUNIDADES DE VECINOS CON MOROSIDAD



Fuente: Arrenta  
EL ADELANTO

### CONFLICTOS EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS

Reclamaciones (%)	
Impago de cuotas o derramas	64
Obras no consentidas	13
Determinación de elementos comunes o privados	8
Desacuerdo con obras o reformas generales	7
Instalación de ascensores y aires acondicionados	4
Humos y malos olores	2
Garajes, piscinas, jardines	1
Otras	1

### CONFLICTIVIDAD VECINAL

## El principal problema de la convivencia

El impago de las cuotas y de las derramas es el principal problema de las comunidades de vecinos, hasta tal punto que concentra ya el 64% de las reclamaciones que ha recibido en los seis primeros meses del año la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda, frente al 58% del año 2009.

Tras esta cuestión, la segun-

da que genera más conflictos entre los vecinos es la realización de obras no consentidas, que protagoniza el 13% de las reclamaciones realizadas por las comunidades de propietarios.

En tercer lugar aparece la determinación y delimitación de los elementos comunes y privados en el seno de la comunidad, con un 8%, y por detrás de este

conflicto, con porcentajes que van desde el 7 hasta el 1%, aparecen problemas como desacuerdos respecto a obras y reformas acordadas en el seno de la comunidad; la instalación de ascensores y aires acondicionados; el tratamiento ante humos y malos olores o problemas relacionados con los garajes, piscinas, zonas ajardinadas y comunes.

de este problema del 1,8% en lo que va de año.

A este respecto, el informe presentado por Arrenta destaca claramente que la morosidad en las comunidades de propietarios en el conjunto de Castilla y León "ha ido evolucionando en los últimos años de una forma similar al resto

del país", lo que significa un crecimiento sostenido de la incidencia de los impagos desde el comienzo de la crisis económica, en el año 2008.

Así, ese mismo año, la tasa de morosidad en las comunidades de propietarios de Castilla y León se situó en el 10%, una cifra que

creció espectacularmente al año siguiente, después del estallido de la crisis económica y durante lo más duro de ésta. De esta manera, el pasado año eran 14,6 de cada 100 el número de edificios que tenían al menos un vecino moroso, cifra que en seis meses ha aumentado hasta 16,4. ■

### El incremento de los procesos para reclamar deudas satura los juzgados

■ Tal y como recoge el informe elaborado por la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta) y confirman voces especializadas, el incremento de los impagos de los vecinos y, consecuentemente, de los procesos judiciales para reclamar esas cantidades está saturando los tribunales de primera instancia ante los que hay que presentar estas reclamaciones.

■ Esta situación está anulando en cierta medida las mejoras introducidas años atrás en la ley, que facilitaban la puesta en marcha de estos procesos, conocidos como procedimiento monitorio, al aligerar la burocracia aparejada a ellos y eliminar la necesidad de contratar abogados o procuradores para reclamar la deuda ante los tribunales.

■ En este sentido, el informe *Efecto de la crisis económica en los órganos judiciales en el primer trimestre de 2010*, elaborado por el Consejo General del Poder Judicial, subraya que durante los tres primeros meses del año se presentaron en Castilla y León 10.479 procedimientos monitorios, un 2,5% más que en el mismo periodo del año anterior, el menor incremento de España. En el conjunto del país el aumento entre enero y marzo de este año fue del 23,5%.

■ Ya en 2009 el número de procesos judiciales abiertos para reclamar deudas a vecinos morosos aumentó en el conjunto de la región un 32,4% respecto a 2008, una cifra similar a la media nacional, del 32,6%.

■ El Consejo General del Poder Judicial destaca en su informe que tan sólo el 8,7% de los procesos monitorios terminan en el pago de los morosos a las comunidades.

■ En la actualidad, este tipo de procesos suponen algo más del 40% de las ejecuciones civiles ordenadas por los juzgados, aunque el 66,8% de los casos están sin resolver.