



Vista general Logroño, la ciudad riojana que acumula mayor población y el más alto número de comunidades de vecinos. :: M. HERREROS

## La Rioja cuenta con 1.700 comunidades de propietarios con algún vecino moroso



MARÍA DEL MAR SICART

En el contexto nacional, el impago de cuotas y derramas ha crecido seis puntos en 2009 y La Rioja se mantiene ligeramente por debajo

**LOGROÑO.** En La Rioja hay algo más de 1.700 edificios en los que algún vecino se retrasa en el pago de los recibos de la comunidad de propietarios, tal y como lo recoge un informe de Arrenta (Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda). Se estima que en toda la región hay unos 11.300 edificios, por lo que los morosos representan un porcentaje ligeramente superior al 15%, mientras que la media nacional se sitúa en un 16%, según este mismo estudio.

Por comunidades autónomas, Cataluña encabeza el ranking de número de bloques de viviendas

con algún vecino moroso, seguido por Andalucía y la Comunidad Valenciana. La Rioja ocupa la décimo-septima posición en esta lista.

En el estudio de la evolución de conflictos en las comunidades de vecinos se confirma que el impago de cuotas o derramas es el problema más habitual. En concreto, representa el 59% del total. Y es que producto de la difícil coyuntura económica, ha habido un incremento del número de morosos: en 2008 se situaba en un 10% y, a lo largo de 2009, ha ido aumentando mes a mes hasta ubicarse en un 16%.

Sin embargo, para el secretario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de la Rioja, Constantino Pascual Rubio, las estadísticas manejadas por Arrenta y que hacen referencia a todo el año 2009 ya se han quedado cortas. «En estos momentos, por datos de la Junta de Gobierno, los que manejamos en el Colegio, en mi negocio particular y con otros administradores, posiblemente nos estemos acercando al 20% de morosos».

### Reclamaciones

Para la resolución de las deudas con la comunidad de propietarios existen dos opciones: la reclamación

judicial o la vía arbitral. En el primer caso, cuando el vecino no muestra intenciones de saldar su deuda, el resto de propietarios tiene que convocar una derrama ex-

traordinaria para cubrir la deuda. Entonces la comunidad reclama la deuda por vía judicial, a través de un proceso monitorio.

En este proceso surgen tres po-

sibilidades: el moroso paga, el moroso no paga –porque no quiere o porque no se le ha podido localizar– y el moroso se opone al requerimiento. En estos dos últimos casos,

## Derramas especiales por obras y casos dramáticos debido al desempleo

### :: M. M. S.

**LOGROÑO** Para los administradores de fincas, son diversos los motivos que inciden en el incremento de la morosidad. Mayte Soto, directora de Logrofincas, ha observado este aumento sobre todo en los últimos dos años, coincidiendo con la crisis económica.

Oscar Martínez Solozábal, director de Iregua Administradores, señala que la morosidad ha subido significativamente, no sólo en el pago de gastos de comunidad, sino en el de alquileres e hipotecas. Y recuerda también que ha aumentado el número de

pisos embargados que han pasado a manos de los bancos. «En estos casos, la comunidad de propietarios tiene que asumir los gastos por mucho tiempo hasta que el piso vuelve a venderse. Esto influye en la morosidad».

Constantino Pascual Rubio, director de Aserfi, destaca que en La Rioja, sobre todo en Logroño, se están haciendo muchas reformas de inmuebles antiguos con lo cual hay un problema, no de gastos ordinarios de comunidad, sino de derramas especiales con desembolsos más significativos.

«Hasta hace dos años podía haber gente con pequeños impagos

que oscilaban entre los doscientos y quinientos euros, pero el 90% o más se resolvían dándole facilidades a esas personas para que pagasen la deuda en varias veces», explica.

Sin embargo, añade Pascual Rubio, «en estos últimos dos años estamos encontrando auténticos problemas de propietarios que ven muy difícil hacer frente a pagos ordinarios de la comunidad porque se han quedado en el paro y, antes que pagar los recibos de la comunidad, tienen que hacer frente al pago de la hipoteca y de la comida. Nos estamos encontrando casos de drama».



**TIPOS DE CONFLICTOS**

- ▶ Impago de cuotas o derramas. 59 por ciento.
- ▶ Obras no consentidas. 15 por ciento.
- ▶ Determinación de elementos comunes. 11 por ciento.
- ▶ Instalación de ascensores y aires acondicionados. 6%
- ▶ Desacuerdo con obras y reformas acordadas en la comunidad. 4 por ciento.
- ▶ Humos y malos olores. 3%.

bunal celebra las vistas escritas y, en un plazo máximo de sesenta días, dicta un laudo o sentencia firme –ejecutable y no recurrible, con lo que se evita la presentación de recursos que alargarían aún más todo el proceso.

Este segundo procedimiento prácticamente no se utiliza en La Rioja. Pascual Rubio señala que, en un primer momento se inicia una vía amistosa, pero casi nunca se recurre a la vía arbitral, sino que se acaba directamente en la vía judicial, concretamente en juicios monitorios.

**Se agotan los fondos**

«También ha aumentado el número de estos procesos, porque al haber aumentado los importes adeudados, la comunidad ya no puede soportar las deudas comunitarias de algunos propietarios. Hasta hace unos años las deudas solían ser pequeñas, de pagos de gastos ordinarios. Eran cantidades no muy significativas que no entorpecían la financiación habitual. En estos momentos, como las cifras de morosidad son bastante más altas, agotan los fondos y causan problemas de liquidez a la comunidad».

El otro problema es el retardo en los procedimientos judiciales. Teóricamente, cumpliéndose todos los tiempos, deberían durar un par de meses como lo señala la Ley de Propiedad Horizontal, pero «tal y como funcionan los Juzgados» pueden pasar seis meses antes de que salga la sentencia definitiva. «Esta es la única manera de hacer presión fuerte con los morosos y tratar de recuperar esas cantidades», concluye.

# Dos nuevos juicios semanales por cuotas impagadas

La morosidad en las comunidades de propietarios se habría incrementado en un 8 por ciento en 2009.

:: M. M. S.

**LOGROÑO.** El asesor jurídico de Casapaz, Pablo Huidobro, considera que se está rondando el 8% de morosidad en las comunidades de propietarios. «Luego de la modificación de las leyes a consecuencia de la pasividad de las reclamaciones judiciales, hasta 2001 se venían manteniendo unas morosidades relativamente bajas. Pero a partir de mediados de 2007 se han disparado: 2008 fue un caos y el 2009 se ha

mantenido en un 8 por ciento y, a lo mejor, me quedo corto. En estos últimos dos años el incremento ha sido exponencial».

Explica Huidobro que estos aumentos han modificado sustancialmente los presupuestos de gastos de las comunidades. Cuando algún vecino incumple sus pagos, la administradora le ofrece varias opciones: un aplazamiento del pago o fraccionamiento del monto adeudado para evitar lle-

gar a las vías judiciales. Si por la vía amistosa no se obtienen resultados positivos hay que recurrir a los tribunales de Justicia.

«El juicio se inicia independientemente de las cantidades que se adeuden. Normalmente se espera mucho tiempo intentando agotar la vía amistosa. Hablamos de personas que adeudan más de año y medio de cuotas impagadas. Esto ya es una dilatación en el tiempo preocupante».

En lo que va del mes de marzo, en Casapaz están presentando ante los Tribunales un par de reclamaciones judiciales cada semana. «Eso son los que acaban en juicio. Y los que han terminado en cartas de reclamación que al final se arreglan por vía amistosa se multiplicarían por cinco».

**«Hay vecinos con más de año y medio de recibos sin pagar. Es una dilatación preocupante»**



Pablo Huidobro, asesor jurídico de Casapaz. :: ALFREDO IGLESIAS

**«Los Administradores de Fincas estiman que la morosidad puede estar ya en torno al 20 por ciento»**

**También ha crecido el número de deudas que se reclaman por la vía judicial**

comienza un proceso más largo donde se acumulan más tiempos y retrasos, porque hay que instar una demanda ejecutiva –que generalmente termina en embargo– o ir a juicio, con los correspondientes gastos de abogado y procurador.

En el segundo caso, la comunidad se traslada a un tribunal arbitral que será el que decida. Este tri-

**«Los vecinos lo llevan muy mal»**

Rafael Ramírez es presidente de una comunidad de vecinos desde hace poco tiempo, pero ha tenido que hacer frente a situaciones complicadas con algunos propietarios que se han

retrasado en el pago de los gastos comunitarios. Una de ellas ha sido la de presentarse ante los Tribunales, acompañado del representante de la administradora de fincas, para introducir una demanda judicial por impago.

Explica que cuando una persona deja de pagar sus cuotas el ambiente en el edificio deja de

ser armónico. «Hay gente a la que le ha afectado la crisis, pero también hay gente que no paga porque no quiere, porque piensan que no va a pasar nada hasta que los demandan judicialmente. Y el resto de los vecinos lo vive mal. No se sienten bien con un vecino que no paga pero que disfruta de todos los servicios y ventajas».

Suscríbete y disfruta

**Suscríbete a EICORREO y disfruta de:**

• El periódico antes de las 7.30h de la mañana\*.

• Hasta un 10% de descuento en el precio.

• Hasta un 25% de descuento en las promociones.

• Todos los beneficios del Club de Suscriptores.

Infórmate en [www.elcorreo.com/suscripciones](http://www.elcorreo.com/suscripciones) o en el **902 33 77 11**

\*Consultar zonas de reparto y horarios de entrega por días y zonas.

Si te suscribes antes del 30 de junio de 2010 durante un año, por 5 o más días de la semana con forma de pago anual, te llevas una suscripción por un año a **Mujer Hoy Corazón + Pantalla**