

La morosidad en las comunidades de vecinos crece un 30% por la crisis

Un estudio apunta que más de 5.200 fincas de propietarios en Aragón tienen impagos

ZARAGOZA. Ahí está, el vecino del tercero al que siempre se le atraganta la derrama, o el del primero, que ya ni da la cara. Antes, muchas comunidades de vecinos carecían de ellos, pero, desde que empezó la crisis, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón estima que hay un 30% más de morosos. Así, si antes había diez deudores en una casa de 100 vecinos, ahora hay un 30% más, es decir, 13 en total.

Los administradores aseguran, además, que ha cambiado el perfil de las personas que no pueden afrontar los gastos. Al parecer, los morosos de siempre siguen retrasando sus pagos, pero al final abonan lo que deben. Sin embargo, ha aparecido un nuevo deudor que hasta que empezó la crisis gozaba de una buena posición económica.

“A la mayoría de gente le da mucho apuro no pagar sus cuotas. Así que estamos viendo que personas que no habían devuelto nunca un recibo, lo hacen. Para cuando llegan a esto, muchos arrastraban ya tantas deudas que incluso hay embargos”, explica Jorge Herrero, secretario del Colegio Territorial.

En muchos casos, los afectados ven cómo han perdido el trabajo y no pueden hacer frente a la hipoteca que tenían pactada. “Recientemente, en una promoción de 34 chalés se han embargado 2. Esto antes no era nada habitual”, insiste Herrero.

En otra empresa dedicada al negocio ratifican el dato e insisten en que “cada vez se hace más raro encontrar fincas en las que todos los vecinos abonen puntualmente sus pagos, tanto los comunes como las derramas”. De hecho, se está haciendo frecuente encontrar vecinos que piden que algunos abonos se hagan por ejemplo mes a mes y no con periodicidad trimestral, para no tener que desembolsar de vez una cantidad abultada.

Cuentas pendientes

Un estudio de Arrenta, que es una asociación nacional para el fomento del alquiler y acceso a la vivienda, muestra que, al cierre de 2009, los impagos de cuotas y derramas

Hogares que sufren determinados problemas por CC. AA.

Problemas %	Ruidos producidos por vecinos o procedentes de la calle	Delincuencia o vandalismo	Contaminación y otros problemas ambientales	Luz natural insuficiente
Andalucía	19,5	15,1	10,9	6,4
Aragón	13,6	11,4	8,5	4,8
Asturias	17,0	6,2	10,7	3,1
Baleares	26,1	20,7	14,6	7,4
Canarias	23,1	12,9	15,0	5,4
Cantabria	13,2	5,9	10,8	
Castilla y León	18,6	10,9	8,2	5,2
Castilla-La Mancha	19,0	11,7	8,4	5,9
Cataluña	22,1	17,3	16,5	
Comunidad Valenciana	32,6	21,9	19,0	7,6
Extremadura	19,0	7,9	6,0	4,9
Galicia	13,8	8,3	10,6	5,2
Madrid	26,3	23,3	15,6	4,9
Murcia	13,6	10,3	6,8	3,7
Navarra	14,6	6,6	4,7	3,1
País Vasco	22,9	9,4	16,0	4,2
La Rioja	15,8	7,8	9,8	3,3
Ceuta y Melilla	29,1	1	10,3	6,3
Total	21,8	15,4	13,2	5,9

Fuente: INE

TIPOLOGÍA DE CONFLICTOS

	Impago de cuotas o derramas
	Obras no consentidas
	Determinación de elementos comunes/privativos
	Instalación de ascensores y aires acondicionados
	Desacuerdo con obras y reformas generales acordadas con la comunidad
	Humos y malos olores
	Garajes, piscinas, zonas ajardinadas y zonas comunes
	Otras

RECLAMACIONES

59%
15%
11%
6%
4%
3%
1%
1%

Porcentaje de edificios con algún moroso

Cataluña	16,8%
Andalucía	16,5%
C. Valenciana	16,3%
C. de Madrid	16,3%
Galicia	14,3%
Castilla y León	14,6%
País Vasco	15,0%
Canarias	14,8%
Castilla La Mancha	15,0%
Baleares	14,9%
Murcia	15,3%
Asturias	15,1%
Aragón	15,0%
Extremadura	15,0%
Cantabria	14,7%
Navarra	14,0%
La Rioja	15,2%
Media Nacional	16,0%

en el país habían crecido 6 puntos con respecto al año anterior. En concreto, el informe calcula que en Aragón hay más de 5.200 comunidades de propietarios que tienen algún vecino moroso, lo que representa, aproximadamente, un 15% del total (en España, la media es del 16%). Además, confirma que el impago de cuotas o derramas es el problema más habitual y representa el 59% de todos los conflictos ‘de escalera’. Otro asunto peliagudo (15% de los problemas) es el de las obras no consentidas, como el cerramiento de terrazas.

¿Cómo lograr que paguen?

Tener un vecino que no paga no es un problema menor y, muchas veces, desemboca en otros mayores. Por ejemplo, si la familia del 4ºB no quiere poner dinero para pagar el motor del ascensor, el fastidio entre el resto será notable. Pero puede ser peor.

Se han dado ya casos en los que un edificio no ha pasado la Inspección Técnica de Edificaciones, y para superarla debe hacer alguna obra importante obligatoriamente. Sin embargo, los vecinos morosos obligan a los demás a no acometer la reforma, arriesgándose la comunidad a pagar una elevada multa. Si deciden abonar entre el resto lo del deudor, tendrán que esperar a que los Juzgados lo solucionen.

Estos procesos son largos y lentos, aunque tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) se agilizaron en parte las reclamaciones judiciales conocidas como procesos monitorios. En este caso, hay que esperar a que el Juzgado dicte el requerimiento de pago y, entonces, se abren 3 vías: el moroso paga y todo se soluciona (el 85% se rasca el bolsillo llegado este punto); no paga porque no tiene dinero o no le llega la notificación; o se opone al requerimiento.

En los dos últimos casos empieza el proceso más largo, donde se acumulan más tiempos y retrasos, porque hay que instar una demanda ejecutiva (embargos y similares) o ir a juicio -verbal cuando la cuantía es inferior a 900€ y ordinario en el resto de casos-, con los gastos de abogado y procurador.

Asociaciones como Arrenta insisten en los beneficios de la vía arbitral: en vez de presentar la demanda en un Juzgado, se traslada a un tribunal arbitral que será el que decida. Este tribunal celebra las vistas escritas, lo que evita que los vecinos tengan que ir a declarar al Juzgado y enfrentarse cara a cara. En un plazo máximo de 60 días, dicta un laudo o sentencia firme -es decir, ejecutable y que no se puede recurrir-, con lo que se evita la presentación de recursos, que alargarían aún más todo el proceso y deteriorarían poco a poco la convivencia.

LARA COTERA

CON DEUDAS

15%

Según la asociación Arrenta, en Aragón hay más de 5.200 comunidades con algún vecino moroso, lo que supone una cifra ligeramente por encima del 15% del total de edificios. El dato es un poco inferior a la media nacional.

¿QUÉ HACER?

Comunicar la deuda. La junta de propietarios debe reunirse para pedirle que pague en plazo y transmitírselo por escrito.

Al Juzgado de Primera Instancia. Si concluye el plazo y no paga, un representante de los propietarios puede solicitar en un juzgado la resolución del conflicto a través del proceso monitorio (sin abogado ni procurador). El juez da 20 días para el pago y, si el moroso no abona lo que debe, se inicia el embargo.

Si reclama. Habrá que ir a juicio. La sentencia puede tardar un año o más en dictarse.

Vía arbitral. Decide un tribunal arbitral, no hay juicio y todo se cierra en 60 días. La sentencia es firme.

NO
al recorte de derechos de los trabajadores y pensionistas

8 de junio → manifestación

Zaragoza | 20:00 horas [Plaza España - Coso - C/Alfonso - Delegación de Gobierno]

Huesca | 19:00 horas [Plaza de Navarra - Avda. Parque - Plaza Cervantes]

Teruel | 20:00 horas [Plaza Catedral - Plaza San Juan]

