

La morosidad en las comunidades de vecinos crece un 30%

LARA COTERA. ZARAGOZA

06/06/2010 a las 06:00

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

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 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 ha llegado 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.