

Un 20% de los gaditanos debe al menos un recibo de la comunidad de su vivienda



JESÚS ARAGÓN

✉ ciudadanos@lavozdigital.es

La crisis agudiza la morosidad en el pago de la derrama y, en casos extremos, obliga a un proceso judicial para cobrar la deuda

CÁDIZ. Seguro que usted, agobiado por el desempleo o la falta de liquidez mensual, ha tenido la tentación más de una vez de no pagar el recibo de la comunidad. Pues sepa que, si lo hace de forma reiterada, deberá enfrentarse a un problema muy serio con sus vecinos y en los casos más graves, tendrá que sentarse frente a un juez para saldar su deuda.

A estas alturas de la película de la crisis, a nadie sorprende ya que uno de los recibos mensuales más «prescindibles» para muchos, sea la derrama o cuota mensual que se paga a la comunidad.

Ese dinero, que normalmente costea los gastos corrientes (agua, luz, ascensor, garaje o piscina entre otros) de la vivienda, ha menguado en su cobro en los últimos años en la provincia.

Según confirman todos los administradores de fincas consultados por este medio, «indudablemente la situación económica se está notando, y ahora es más difícil cobrar las cuotas», apuntan.

Pero la tasa de morosidad tiene varias capas, en función de su gravedad o persistencia en el tiempo. Dicho de otra forma, «no es lo mismo deber algún recibo suelto de la comunidad, que dejar de pagar para siempre».

Así lo explica uno de los expertos de la firma Aspú Comunidades ubicada en la capital gaditana. En esta entidad administradora integrada en el despacho de abogados de María del Carmen Caravaca, Rosario Fernández, Constantino Álvarez y Fernando Casado, lo tienen claro. «Hay que diferenciar entre quienes dejan a deber de manera eventual un recibo, y quien sabemos que nunca pagarán», explican.

Los expertos calculan que entre un 15% y un 20% de los gaditanos adeuda en estos momentos algún recibo de la comunidad don-



Las deudas impiden muchas veces realizar la rehabilitación y el mantenimiento de algunas fincas. :: MIGUEL GÓMEZ

de vive. De ellos, entre un 2% y un 5% son morosos con denominación de origen, es decir, casos perdidos que nunca se pondrán al día ni aliviarán su deuda.

«Normalmente no solemos denunciar a gente que sabemos que no tiene para llegar a final de mes o se despista en los pagos. En este tipo de casos las comunidades son soberanas y deciden. A nadie se le ocurriría ir a un tribunal por 60 euros».

Así lo apunta María Victoria Suárez, gestora de otra entidad especializada en la gestión de comunidades de propietarios de El Puerto de Santa María.

Mediación

Aunque la morosidad en términos generales en Cádiz ha aumentado en los últimos años, los expertos coinciden en que ésta fluctúa mucho «según la zona de las ciudades».

Curiosamente, la cuantía que se adecua suele ser mayor en zonas de alto poder adquisitivo que en barrios populares. «Siempre hay quien prefiere irse a comer en lugar de pagar la derrama».

Para este tipo de casos de morosos compulsivos en las comunidades, los administradores de fincas

LOS ADMINISTRADORES

«Los propietarios siempre deciden, pero nadie va a juicio por 60 euros»

«Hay quien no tiene para comer y no paga, pero, al final, siempre se ponen al día»

«Lo más difícil es cobrar un gasto extra como el pintado o las reformas»

recomiendan la mediación profesional. En España incluso se ha creado una sociedad, denominada Arrenta, que se encarga de gestionar los conflictos entre las distintas comunidades que lo soliciten y los propietarios deudores.

«Ponemos fin al impago de cuotas o derramas, se solventan problemas con obras no consentidas, y se resuelven problemas por humos, malos olores o humedades», explican desde la entidad.

Todas estas circunstancias tan de andar por casa no son nada comparado con la «enorme problemática» que se encuentran algunas comunidades y bloques de viviendas de la provincia de Cádiz a la hora de afrontar gastos extras como reparaciones, modificaciones estructurales o simplemente el pintado de la fachada.

Obras que no llegan

Ahí es donde más se nota la morosidad de las cuotas. «En algunos casos, propietarios que pagan religiosamente cada mes, se niegan a afrontar ese gasto extra porque no pueden, o simplemente porque no están de acuerdo en las obras decididas. Entonces llega el problema», explican los profesionales. Normalmente la de-

cisión que toma una asamblea o junta de propietarios es soberana, pero si la mayoría no quiere pagar, las obras de arreglo o mejora de las zonas comunes se paraliza. A veces una mayoría de propietarios deciden emprender acciones judiciales (mediante un proceso monitorio) contra aquel vecino que no abona su parte.

Tanto en estos casos como en los de impago reiterado de cuotas, la denuncia judicial es el último paso. Los administradores de fincas y comunidades reconocen que en un porcentaje «muy elevado», la puesta al día se produce al primer o segundo requerimiento de impago mediante burofax. Así se asegura desde Afincas, la entidad colegial que aglutina a estos profesionales de la provincia.

Sin embargo, algunos de estos profesionales reconocen en privado que el intrusismo o el que muchos piensen que su papel puede hacerlo cualquier vecino, hace aumentar la morosidad.

Ellos recuerdan que por una cantidad que oscila entre los 3 y los 15 euros por inmueble y mes, los propietarios de una comunidad pueden blindarse contra sus vecinos morosos.

NUEVO TELÉFONO DE ATENCIÓN AL SUSCRIPTOR

956 240 932



HORARIO: DE LUNES A VIERNES DE 8.30 a 15.00 h.

suscripciones@lavozdigital.es