

26.000 comunidades de propietarios sufren los impagos de los vecinos morosos



Los profesionales recomiendan recurrir al juez o al tribunal de arbitraje para evitar que el resto de inquilinos asuman la deuda

J. BATISTA

VALENCIA. La cuota mensual con la que una comunidad de propietarios sufragará los gastos comunes de su edificio es, en más de la mitad de los casos, el principal detonante de conflictos y reclamaciones entre vecinos. Es el germen de la morosidad, un concepto que se ha disparado debido a la crisis.

Así lo establece un estudio de la asociación para el Fomento del Alquiler y el Acceso a la Vivienda, Arrenta, que también asegura que en la Comunitat son alrededor de 26.500 los bloques de viviendas valencianos que sufren los problemas derivados de los impagos. Muchas veces, si no se toman medidas a tiempo, las deudas acaban siendo asumidas por el resto de propietarios, con los consiguientes problemas económicos que se derivan, especialmente en las más pequeñas.

Arrenta establece que la morosidad a nivel estatal se sitúa en un 18%, mientras que el porcentaje valenciano se queda un poco por debajo (17,3%), tal y como se desprende del informe correspondiente al primer trimestre de 2010. Esto supone que, respecto a los últimos datos de 2009, el índice de morosidad se ha mantenido más o menos estable, con una subida de apenas un 1%. Además, la comparación por provincias arroja una conclusión llamativa, pues Valencia se sitúa a la cabeza de la morosidad en la Comunitat, ya que dos de cada diez edificios (19%) sufren las consecuencias de los impagos.

Tras las derramas (64%), la principal causa de conflicto entre propietarios son las obras no consentidas (13%), seguidas de las discusiones a la hora de discernir entre espacios comunes y privados (8%).

Uno de los motivos de impago que ha perdido peso respecto a años anteriores es el relacionado con la instalación de elementos mecánicos, como los ascensores, con un porcentaje del 4% sobre el total de reclamaciones. Hay que tener en cuenta que este tipo de dotaciones suelen ser fuente de conflictos por

la elevada inversión que suponen. Prueba de ello son aquellas comunidades de propietarios donde el elevador funciona con llave, de manera que aquellos vecinos que se opusieron no tienen opción de beneficiarse del servicio.

El presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia, José Vázquez, apunta que ha sido en 2010 donde se ha notado con especial virulencia el aumento de la morosidad, y sitúa el aumento en un 15% respecto al primer trimestre de 2009, una previsión más acentuada del problema respecto a los datos de Arrenta.

Eso sí, establece algunas diferencias en cuanto a morosidad: «Una cosa es el que no paga puntualmente -algo así como el moroso profesional- y otra que el banco devuelva un recibo». Es en este punto donde se ha notado especialmente el aumento en lo que va de año.

Que una comunidad de propietarios arrastre una deuda puede provocar problemas como la imposibilidad de acometer tareas de mantenimiento o reformas necesarias, por eso los profesionales alertan de la importancia de tomar medidas.

Vázquez propone dos opciones, como los tribunales de arbitraje o los procedimientos monitorios de la justicia ordinaria. Desde 1999, y tras una petición de los colegios de administradores, se modificó la Ley de Propiedad Horizontal, de manera que las comunidades también pueden optar a los citados procesos, siempre relacionados con deudas pequeñas (varios miles de euros). «En teoría la resolución del procedimiento tarda alrededor de

tres meses, aunque puede dilatarse un poco más a la hora de notificarlo al deudor», señala el presidente del Colegio Territorial.

Hay un paso más si la deuda no queda resuelta, aunque tampoco es sencillo. Uno de las dificultades con las que se topan los administradores es la ejecución de los embargos como respuesta a los impagos tras un pronunciamiento judicial.

«Hay ocasiones en que el juzgado deniega el embargo del bien (la vivienda) al considerar que su valor es desproporcionado con la deuda contraída», explica Vázquez. «Y si ese deudor vende el piso, al no existir embargo, resulta muy complicado a la comunidad recuperar ese dinero». El motivo es que la ley no obliga al nuevo propietario a asumir toda la deuda, sino parte. Al final, son el resto de vecinos los que tienen que afrontar el problema.

Según los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), el incremento de procedimientos monitorios creció un 40% en la Comunitat a lo largo del pasado año, con 110.457 denuncias interpuestas.

Aunque no todos son iniciados por comunidades de propietarios que recurren a la justicia ante las deudas, el dato sirve para explicar la mayor demora en los plazos a la hora de obtener una resolución.

Misma efectividad

Arrenta también recomienda recurrir al arbitraje, y de hecho, cuentan con un servicio de estas características. «Tan sólo es necesario aprobar en junta de vecinos, por mayoría simple, una cláusula arbitral que permitirá resolver por esta vía los conflictos que puedan ocurrir», señalan desde la entidad.

El resultado de este tipo de procedimiento es un 'laudo' que tiene la misma efectividad que una sentencia judicial firme, aunque el proceso es más ágil. «El arbitraje es una alternativa rápida, económica y eficaz. Se obtiene una sentencia firme en 60 días para los impagos de cuotas y en menos de 4 meses para otros problemas», explica Carlos Ruiz, gerente de Arrenta.

Además, los valencianos también disponen de un servicio de este tipo en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia, según explica Vázquez, que coincide en destacar la mayor rapidez y efectividad en este tipo de procedimientos.

La morosidad en el alquiler sube un 20%

La Comunitat se sitúa entre las tres autonomías donde más ha aumentado el índice de morosidad relacionado con el alquiler de viviendas, uno de los principales problemas que se encuentran los propietarios que optan por un arrendamiento. Según un informe elaborado con los datos del Fichero de Inquilinos Morosos (FIM), el aumento interanual de este índice en España ha sido del 16,8%, mientras que en la Comunitat se sitúa en 20,3%. Sólo la superan Andalucía (23,9%) y Castilla-la Mancha (22,9%). Además, el importe medio de la deuda de los valencianos asciende a 5.788 euros, muy por debajo de comunidades como Madrid (14.967 euros) o Murcia (13.004). El citado fichero ofrece la posibilidad a los propietarios de consultar, previo pago, si un potencial arrendatario tiene deudas contraídas.

Votaciones

El artículo 15 establece que los vecinos que no hayan satisfecho sus deudas podrán participar en las reuniones de la comunidad. Eso sí, no tendrán derecho a votar sobre los asuntos tratados. Es una forma de forzar a los inquilinos deudores.

EN SU CONTEXTO

64

de cada cien reclamaciones realizadas por una comunidad de vecinos se deben a impagos en la cuota mensual o en derramas necesarias para el mantenimiento de los espacios comunes, según Arrenta.

2

de cada diez edificios de la provincia de Valencia sufren problemas de impagos. El problema afecta en Castellón al 15,5% de comunidades, mientras que en Alicante el porcentaje se sitúa en el 16,3%.

Artículo 21

La Ley de Propiedad Horizontal, tras la modificación impulsada por los administradores de fincas, regula en el artículo 21 el procedimiento se que puede seguir para actuar contra los vecinos morosos a través del proceso monitorio.