


**CRISIS** Se incrementa la deuda de los promopotes ante el stock de viviendas

# Los promotores adeudan millones a las comunidades de propietarios

El enorme 'stock' de las viviendas sin vender ha ocasionado que muchas empresas se desentiendan de las cuotas de las zonas comunes de los edificios • La zona occidental es la más afectada

**Esperanza Ruiz** / MÁLAGA

La crisis económica también está apretando a las arcas de muchos bloques de pisos de la provincia de Málaga. Ya no sólo es el vecino el que deja de pagar la mensualidad de la comunidad por problemas económicos, sino que las promotoras se están desentendiendo de su obligación ante el stock de viviendas sin vender, según explicó el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Marcelo Francisco Cambó Mora. Pese a no poder cuantificar el dinero adeudado, Cambó afirmó que "son muchos millones de euros los que se deben y lo peor de todo es que se prevé que esta deuda

**Marcelo Francisco Cambó Mora**  
 Presidente del Colegio de Fincas

“Lo peor de la deuda a las comunidades de propietarios es que no va a dejar de crecer”

no dejará de crecer en los próximos meses”. De esta forma, no sólo los inquilinos están en el punto de mira de los administradores de fincas, sino también las promotoras, que ante la falta de compradores tuvieron que hacerse cargo de las viviendas y, por tanto, incluirse en la comunidad de vecinos.

“Ante la no venta de viviendas de un bloque de pisos, la promotora está obligada a pagar la comunidad”, relata el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. El problema es que en muchas ocasiones no ocurre así y son los inquilinos del resto de viviendas los que tienen que hacer frente al pago.

Una de las zonas más afectadas por el impago de las cuotas es la costa occidental de la provincia. “Lugares como Marbella y Estepona fueron testigos directos del boom inmobiliario, con la construcción de viviendas de lujo. Las piscinas, pistas de padel y demás servicios hacen que la cuota de la comunidad se eleve y sea mucho más alta que la media. Ahora y con las consecuencias de la crisis, estas cuotas se convierten en todo un problema económico para los propietarios”, afirma Cambó.



Un hombre arregla el elevador de una zona común de un bloque de viviendas en Málaga.

## Los vecinos denuncian ante los tribunales el impago de las cuotas

Las soluciones ante el impago de las cuotas de la comunidad de vecinos son diversas. El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Marcelo Francisco Cambó Mora, explica que cuando las deudas corresponden a vecinos que se conoce que están pasando por una “mala” situación económica, todos los propietarios llegan a un acuerdo para no asfixiar aún más a dicha persona. Sin embargo, cuando se trata de promotoras, los vecinos no dudan en presentarse en los tribunales para denunciarlas. El problema de este proceso es que, una vez en los juzgados, el proceso se hace eterno y, por tanto, la solución no es ni mucho menos de un día para otro. El resultado al final es que el resto de propietarios del edificio tiene que hacerse cargo de los costes que supone abrir



El ascensor de una vivienda.

la vía judicial, además del pago de las cuotas de la comunidad. Cambó afirma que muchas veces, el dinero que adeudan las promotoras a las comunidades de vecinos es “de dudoso cobro, pese a que éstas están obligadas a hacerse cargo de las cuotas”.

Muchas de las promotoras que no hacen frente a estos pagos se encuentran en una “delicada situación económica” y otras incluso se encuentran inmersas en concursos de acreedores”, reconoce el presidente del Colegio.

El perfil de los inquilinos que no cumplen con su obligación de pagar la cuota de la comunidad suele ser una persona joven, de entre 20 y 30 años, que está desempleada y no considera el pago de esta cuota entre una de sus prioridades económicas, aseveró Cambó.

A este perfil se les une el de aquellos propietarios que se han visto agobiados ante el pago de hipotecas y demás gastos y optan por vender la vivienda. “Muchos de estos vendedores particulares se desentenden de los pagos en el mismo momento en el que cuelgan el cartel de ‘se vende’. La comunidad no vuelve a recibir sus cuotas hasta que la vivienda tiene un nuevo propietario”, puntualizó Cambó. Por su parte, las personas mayores suelen cumplir el pago de las cuotas. “Tienen una idea muy clara de que

la comunidad es un gasto que hay que pagar y pese a tener unas pensiones bajas, priorizan este pago”, afirmó el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Por su parte, la gerente de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga, Violeta Aragón, afirmó que desconoce si las promotoras cumplen o no con el pago de las comunidades de propietarios. Asimismo, recalcó que las promotoras están viviendo una situación muy compleja y puntualizó que muchas empresas tienen grandes problemas económicos.

Al final son los inquilinos los que tienen que hacerse cargo de esa deuda de la promotora y de los morosos, incrementando su cuota hasta en mucho casos duplicarla, aprobando derramas extraordinarias y reduciendo los gastos de las zonas comunes de la urbanización. Esto incluye una merma de servicios como la limpieza, el mantenimiento o el horario de disfrute de instalaciones como las piscinas o pistas deportivas, si las hay.

**MODERNIZACIÓN**

Las empresas que trabajan para la administración afrontan con retraso su adaptación a la factura electrónica



**RECORTES EN EDUCACIÓN**

El bilingüismo, la gratuidad de los libros de texto y la implantación de sistemas informáticos sufrirán el recorte presupuestario



Un ciudadano extranjero pasea por el centro de Málaga.

# Segunda residencia: pago cuando vengo

Los extranjeros son más difíciles de hallar y muchos pagan sólo cuando usan la casa

**B. Rodríguez · E. Ruiz / MÁLAGA**

Tener una segunda residencia, tal y como ha afirmado en varias ocasiones el presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de Málaga, José Prado, es un "artículo de lujo", y como tal requiere su mantenimiento. Los miles de extranjeros que durante años han tenido y tienen su segunda residencia en la Costa del Sol no son menos, y como propietarios, deben pagar los impuestos correspondientes. Entre los pagos obligatorios entre cualquier hijo de vecino con vivienda en propiedad está el pago de la comunidad. Y la crisis económica está afectando más de la cuenta a los extranjeros que tienen aquí una vivienda de vacaciones. Quizás sea el desconocimiento o no, pero para los extranjeros pagar la cuota de la comunidad de propietarios no es ninguna obligación, o al menos eso parece, ya que según el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Marcelo Francisco Cambó Mora, la mayoría de los extranjeros "sólo pagan cuando residen en la vivienda", es decir, uno o dos meses al año.

Si bien "los extranjeros suelen ser mucho más puntuales que los españoles a la hora de

pagar la comunidad", tal y como explica a este periódico Margot Guidú (asesora de inversiones inmobiliarias, gestora del Hotel del Golf, en Marbella), lo cierto es que cada vez son más los que, a causa de la crisis, no abonan sus recibos.

De todos modos, en este edificio de verdadero lujo en Marbella (ubicado a pie del campo de golf de Las Brisas), lo cierto es que el porcentaje de no pagadores de la comunidad no es excesivamente alto comparado con otros inmuebles: apenas un 7%. Y eso a pesar (o gracias a) que en la misma comunidad de propietarios hay ingleses, irlandeses, franceses, españoles, suecos, noruegos, italianos y árabes.

No pertenecen estos inmuebles a la mayor parte de comunidades de propietarios, donde la media es de un 18% de impagos (según la Asociación para el Fomento del Alquiler y el Acceso a la vivienda). Y es que, tal y como declaran otros administradores consultados, cuando el cinturón se aprieta uno de los primeros recibos que se deja de abonar es el de la comunidad. A esto se le añade que, en las comunidades donde hay residentes extranjeros, si hay impagos y estos residen fuera del país, son más difíciles de localizar y por tanto, de "ponerles al corriente de la problemática creada".

**TALLERES DE CHAPA Y PINTURA**  
 Dirección: c/ La Unión, 26  
 Fuengirola 29640  
 Teléfono: 952 47 19 76  
 Fax: 952 47 19 76  
 www.publisur.net/tallerunlauto  
 unlautofuengirola@gmail.com

**inverpoint** RECOMIENDA  
**VENTA DE PARTICIPACIONES SOCIALES**  
**CLUB DEPORTIVO COSTA DEL SOL**  
 COMPLETAMENTE SOLAPADOS  
 SUPERFICIE DE PISTAS DEPORTIVAS: 2.871,06 M2  
**INVERPOINT MÁLAGA**  
 malaga@inverpoint.com  
 Pl. de la Marina, 2 - 2.ª Izda. Málaga  
 Tel: 952 600 972

**Govez**  
 ADMINISTRACIÓN  
 C/ San Miguel, 53 -  
 Pasaje Barriónuevo, 1, 2º  
 29620-TORREMOLINOS  
 Tel. 952 38 02 16  
 Fax. 952 37 71 66

**Nº 8 El mejor precio ... siempre en GOVEZ**  
 teléfono directo de pedidos 902 25 26 26  
 Visita nuestra página...  
 WWW.GOVEZ.COM

**DYMO Maquina LetraTag 100H**  
 Gran pantalla LCD. Imprime en gran variedad de etiquetas de color, múltiples tamaños, mas estilos de letras y numeros.  
 Utiliza cintas lettratag de 12mm.  
 \*Entrar en www.dymo.com/lettratagprom para describir como conseguirlos. Promoción válida desde el 1 de Mayo al 30 de Septiembre 2010

**25'82€**

**Rexel Destrucciona Style**  
 Destrucciona personal de diseño moderno de corte en confeti de 4 x 35 mm (DINA3), destruye 6 hojas a la vez. Papelera de 7,5 litros (50 hojas) y boca de entrada de 230mm. Destruye Grapas, clips y tarjetas de crédito.  
**41'29€**

**ROJI ABOGADOS**  
 Matrimonial - Divorcios - Parejas de hecho  
 Herencias - Inmobiliario - Construcción  
 Accidentes - Negligencias - Indemnización  
 Empresas - Sociedades - Contratos  
 Dº Penal 24 horas - Dº Laboral y Despidos

Málaga: Alameda de Colón 2-2-D  
 Marbella - Torre del Mar - Antequera  
**Tel 952 21 10 11 - 607 20 23 61**

Oferta válida desde el 21 de Junio hasta el 28 de Agosto de 2010 - IVA NO INCLUIDO - Oferta válida salvo fin de existencias o error tipográfico.