

EL 16 % DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS TIENE MOROSOS

- El 65,8 % de los edificios españoles alberga varias viviendas
- Crecen los impagos de cuotas y derramas: 6 puntos en un año
- Administradores de fincas y vecinos temen que se paralice la gestión de las Comunidades
- Por menos de 1 euro al mes por vecino, las Comunidades pueden acceder a una resolución rápida y efectiva

El 65,73% de los hogares españoles comparte espacio, alegrías y penas con sus vecinos, es decir, se sitúa en edificios con más de una vivienda. Si a ellos se suman el 19,48% que reside en adosados o pareados, suben hasta el 85,21 % quiénes viven las preocupaciones en comunidad.

Pero muchas veces las contrariedades vienen causadas por los propios vecinos. De hecho, según la última Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del Instituto Nacional de Estadística, el problema más sufrido por los hogares españoles es el de los ruidos, producidos por sus vecinos o procedentes por de la calle: una traba a la tranquilidad que afecta al 21,8% del total.

Además, el 5,9% de los hogares sufrió escasez de luz natural en su vivienda en 2008. Respecto a la zona donde está ubicada la vivienda, el 13,2% padeció contaminación u otros problemas medioambientales y el 15,4% de los hogares se vio afectado por la delincuencia y el vandalismo. (Datos al final del documento)

Los problemas de vivir en Comunidad

Y es que vivir en comunidad tiene compensaciones, pero también trae aparejados muchos contratiempos. Y no hablamos sólo de vecinos ruidosos, también de otras incidencias que afectan aún más a la convivencia y generan conflictos en el seno de la Comunidad.

Algunas en claro incremento como consecuencia de la actual coyuntura. Como es el caso de los morosos: hasta el 16 % de las comunidades sufren el impago de cuotas o derramas por parte de uno o varios vecinos. Un porcentaje que, según el estudio realizado por Arrenta, se situaba en el 10% en el ejercicio 2008 y que ha ido aumentando mes a mes a lo largo de 2009.

El estudio de evolución de conflictos en Comunidades confirma que el impago de cuotas o derramas sigue siendo el problema más habitual, en concreto, representa el 59% del total. Le siguen las obras no consentidas (15%) y la instalación de ascensores y aires acondicionados (6%). En concreto:

Tipología de conflictos	Reclamaciones (%)
Impago de cuotas o derramas	59
Obras no consentidas	15
Determinación de elementos comunes /privativos	11
Instalación de ascensores y aires acondicionados	6
Desacuerdo con obras y reformas generales acordadas en Comunidad	4
Humos y malos olores	3
Garajes, piscinas, zonas ajardinadas y zonas comunes.	1
Otras	1

Fuente: Arrenta

Los administradores de fincas y los propios vecinos se enfrentan día a día a estos obstáculos no sólo para la buena convivencia, sino también para la resolución de otras circunstancias: comunidades que ante la falta de cobro de todas las cuotas carecen de liquidez para acometer obras, demora y complejidad de los procesos para cobrar los impagos o poner fin a los enfrentamientos...; para colmo, el incremento de la conflictividad en las Comunidades aumenta el atasco judicial y los plazos para resolver los conflictos se alargan a más de un año. Quebraderos de cabeza que en muchos casos no se sabe cómo resolver y que hacen temer una paralización de las actividades en el edificio afectado.

Soluciones rápidas, efectivas y económicas

Arrenta, Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda, puso en marcha a principios de 2009 una herramienta para ayudar a las Comunidades de Propietarios a resolver, vía arbitraje, todos los conflictos, especialmente los impagos de cuotas o derramas.

“El arbitraje se configura como la mejor alternativa, ya que es rápida, económica y eficaz: se obtiene un laudo o sentencia firme en un plazo de 60 días para los impagos de cuotas y en menos de 4 meses para otros problemas. Esta agilidad permite el ahorro de 6 meses de media en comparación con acudir a los juzgados”, explica Carlos Ruiz, gerente de Arrenta.

Para utilizar este servicio 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. Y si ocurren, obtener soluciones rápidas y sencillas.

Además, resulta muy económico: por menos de 1 € al mes, ó 75 céntimos, cada vecino tendrá la tranquilidad de que su Comunidad podrá recurrir al arbitraje y solucionar de forma rápida esos problemas (el coste es de 9€ anuales por cada propietario).

Claves de ARRENTA COMUNIDADES

Cada día son más los Administradores de Fincas que optan por esta opción, empezando por los asociados a las principales redes del sector, como LDC, Fincadelia, Eti, Fincas Blanco... que han apostado por utilizar una herramienta efectiva que les facilita la gestión de las Comunidades que forman su cartera de clientes.

Pero también las Comunidades que se auto-gestionan escogen una fórmula que les facilita todo el proceso, sin preocuparse de qué hacer, cómo... sólo tienen que esperar el resultado.

Arrenta Comunidades se está convirtiendo en el mejor aliado de los Administradores de Fincas y los Vecinos de Comunidades en las que se hayan generado conflictos, principalmente debido a:

- **Efectividad.** Se dicta un Laudo Arbitral, que tiene el mismo valor que una sentencia firme, de obligado cumplimiento. Si la parte condenada no cumple voluntariamente, se ejecuta el Laudo ante el Juzgado de Primera Instancia –igual que una Sentencia judicial-.
- **Rapidez.** El beneficio del arbitraje es claro: acorta la fase declarativa hasta obtener el Laudo, mientras que en los juzgados se tarda entre 6 u 8 meses en obtener Sentencia.
- **Asistencia jurídica gratuita.** El servicio cubre el arbitraje, además de abogado y procurador en el caso de que el Laudo necesite ejecución forzosa.

DATOS

Tipo de Viviendas en España

	Total	Total (%)	% Viviendas en Propiedad	% Viviendas de Alquiler	% Viviendas en Cesión
Vivienda familiar	564.250	34,03	86	5,2	8,8
Independiente	241.260	14,55	86,7	4,7	8,6
Adosada o pareada	322.990	19,48	85,4	5,9	8,9
Edificio con más de una vivienda	1.089.950	65,73	80,3	14,6	5,1
Con menos de 10 viviendas	322.210	19,43	70,5	21,4	8,1
Con 10 viviendas o más	767.740	46,30	84,4	11,7	3,9
No consta	3.850	0,24	51,1	27,3	21,6
Total	1.658.050	100	82,2	11,4	6,4

Fuente: INE

Hogares que sufren determinados problemas por CCAA

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

Nota para el editor

Arrenta, Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda, tiene como principal objetivo fomentar el uso de herramientas y garantías para el acceso a la vivienda, ya sea a través de la compra o del alquiler, y la resolución de conflictos en Comunidades de Vecinos. Arrenta da respuesta inmediata a las exigencias y necesidades de los propietarios e inquilinos y aporta ventajas y valor añadido a los profesionales inmobiliarios.

Las herramientas para lograrlo son:

- Arbitraje de Derecho. El arbitraje es una herramienta rápida, económica y eficaz, dado que se obtiene un laudo (sentencia firme) en un plazo rápido. Esta agilidad permite el ahorro de 6 meses de media en comparación con acudir a los juzgados.
- Garantía de Rentas. A través de la empresa Paragon Advance España se proporciona la cobertura de seis meses de rentas a partir del segundo mes de impago y los costes del procedimiento cuando exista un impago.
- Garantía Compra Segura. La experiencia y los resultados de Caser Seguros para garantizar durante 20 años las condiciones legales de la vivienda adquirida.

Arrenta cuenta con teléfono gratuito de asesoramiento **900 100 808**

Más información en www.arrenta.es

Departamento de Comunicación de Arrenta

Responsable: Toñi Ricoy

Teléfono 91 431 97 96 ext 124

Fax 91 431 35 45

E-mail tricoy@arrenta.es

comunicacion@arrenta.es