

EL 18 % DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS TIENE MOROSOS

El impago de cuotas se dispara entre los vecinos

- **Crece los impagos de cuotas y derramas: 2 puntos en el primer semestre del año**
- **Las deudas representan ya el 64% de los problemas de las Comunidades**
- **La experiencia muestra la eficacia del sistema arbitral para superar el atasco judicial: en 4 meses puede resolverse el problema**

Madrid – 7 de julio de 2010. La última encuesta del Eurobarómetro de la Comisión Europea señalaba que el 9% de los españoles cree que tendrá que dejar la casa en la que vive en los próximos doce meses por no poder pagarla (frente a sólo el 5% de media de la Unión Europea). Esta alarmante cifra pone de manifiesto las dificultades que atraviesan las familias españolas para hacer frente a los gastos vinculados a la vivienda.

Y eso se ha traducido a un continuo incremento del número de Comunidades de Propietarios que sufren el impago de cuotas o derramas por parte de uno o varios vecinos: un 18% del total, lo que representa un crecimiento de dos puntos en el primer semestre del año y la previsión de que la proporción siga en aumento.

Muchos de estos casos llegan a los tribunales, en un intento de las Comunidades por obligar al moroso a satisfacer su deuda, y forman parte de esos 255.000 procesos monitorios registrados durante el primer trimestre de 2010.

Atasco Judicial

El Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) publicó un informe estadístico sobre el *Efecto de la crisis económica en los órganos judiciales en el Primer trimestre 2010*, en el que los procesos monitorios –reclamación de deudas inferiores a 250.000 €- en los Juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción alcanzaron un máximo histórico superior a los 255.000 casos, con un crecimiento del 23%. Ahora bien, sólo el 8,7% de los procesos monitorios terminan en pago. De ahí que las ejecuciones derivadas de procesos monitorios han aumentado un 23,5% en el primer trimestre de 2010. (Datos al final del Documento)

Este incremento implica una importante carga de trabajo en los Juzgados -no en vano representan ya el 42,4% del total de ejecuciones civiles-, que se ven desbordados y acumulan casos sin resolver: La cifra de procedimientos sin resolver de 2009 representa más del 66,8% del número de procedimientos ingresados.

Mientras, las deudas siguen aumentando y cada vez más Comunidades se encuentran ante la tesitura de no poder hacer frente a obras, reparaciones, etc. como consecuencia de la falta de liquidez. En algunos casos, contraen a su vez deudas con proveedores o se enfrentan a la necesidad de que el resto de vecinos aumente su aportación para poder ejecutar trabajos obligatorios (como las reformas impuestas tras las Inspecciones Técnicas de Edificios, ITE).

Soluciones rápidas, efectivas y económicas vía Arbitraje

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, que se ha convertido en la mejor alternativa para hacer frente – con resultados rápidos y efectivos- a la actual situación.

“El arbitraje ha demostrado ser 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 ahorrarse 6 meses de media en comparación con acudir a los juzgados”, explica Carlos Ruiz, gerente de Arrenta.

Para utilizar este servicio, cada vez más demandado por administradores de fincas y vecinos agobiados, 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 77 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 9,25 € 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, y les proporciona soluciones en plazos muy inferiores a los habituales de los Juzgados.

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.
- **Defensa jurídica gratuita.** El servicio cubre el arbitraje, además de abogado y procurador en el caso de que el Laudo necesite ejecución forzosa.

Los problemas de vivir en Comunidad

Los impagos se han convertido en el principal problema de las Comunidades, de ahí que haya pasado de representar el 58% de las reclamaciones hace un año al 64 % en la actualidad, tal y como muestra el informe realizado por Arrenta. En contraposición, el impacto de los conflictos por obras no consentidas ha bajado dos puntos y aumenta el desacuerdo con obras y reformas generales.

El estudio de evolución de conflictos en Comunidades confirma que el impago de cuotas o derramas sigue siendo el problema más habitual, seguido de las obras no consentidas (13%), la determinación de elementos comunes (8%) y el desacuerdo con obras y reformas generales (7%). Los datos muestran así mismo un descenso de dos puntos en los problemas derivados de la instalación de ascensores y aires acondicionados (obras cuya ejecución se ha ralentizado como consecuencia de los problemas económicos).

Tipología de conflictos	Reclamaciones (%)
Impago de cuotas o derramas	64
Obras no consentidas	13
Determinación de elementos comunes /privativos	8
Desacuerdo con obras y reformas generales acordadas en Comunidad	7
Instalación de ascensores y aires acondicionados	4
Humos y malos olores	2
Garajes, piscinas, zonas ajardinadas y zonas comunes.	1
Otras	1

Fuente: Arrenta

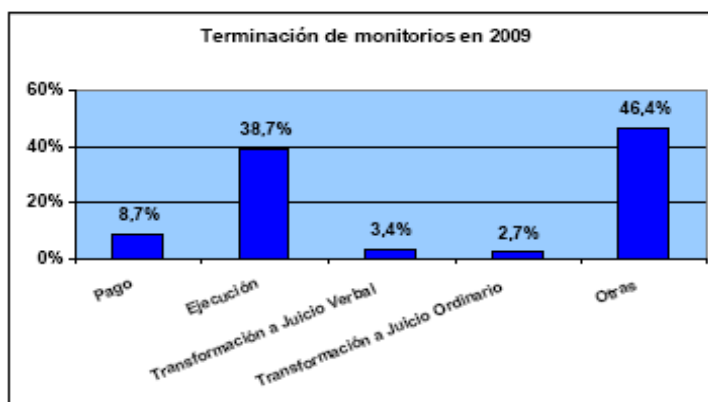
Procedimientos monitorios

	Presentados 1er Trim. 2010	Evolución 1er Trim. 2010	Presentados 2009	Evolución 2008-2009
ANDALUCÍA	45.264	16,4%	152.320	29,2%
ARAGÓN	6.542	14,6%	22.998	48,1%
ASTURIAS	4.656	13,1%	16.189	20,1%
BALEARES	6.654	19,1%	22.244	39,9%
CANARIAS	15.404	14,0%	55.337	34,7%
CANTABRIA	3.237	18,1%	10.973	31,5%
CASTILLA LEÓN	10.479	2,5%	39.907	32,4%
CASTILLA MANCHA	9.641	24,6%	32.809	42,3%
CATALUÑA	43.049	27,0%	141.482	24,5%
EXTREMADURA	3.783	-4,1%	14.911	44,1%
GALICIA	11.753	15,8%	44.241	27,5%
LA RIOJA	2.111	30,5%	5.743	22,8%
MADRID	39.530	38,0%	126.597	35,4%
MURCIA	10.295	37,1%	29.179	39,1%
NAVARRA	2.750	19,2%	9.261	36,1%
PAÍS VASCO	7.005	32,9%	22.227	25,1%
VALENCIA	34.498	32,5%	110.457	41,3%
TOTAL	256.651	23,5%	856.875	32,6%

Fuente: CGPJ

Procesos monitorios²¹

	2006	2007	2008	2009	Evolución 2006/2007	Evolución 2007/2008	Evolución 2008/2009
Ingresados	366.532	420.599	646.976	856.875	14,8%	53,6%	32,6%
Resueltos	327.973	394.594	499.543	689.756	20,3%	26,6%	38,1%
Pendientes	263.231	282.504	422.884	572.384	7,3%	49,7%	35,4%



Fuente: CGPJ

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 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.

Más información: **Departamento de Comunicación de Arrenta** - Responsable: Toñi Ricoy

Tel: 91 431 97 96 ext. 124 – Fax: 91 431 35 45 - Web: www.arrenta.es - E-mail: tricoy@arrenta.es - comunicacion@arrenta.es