



«La demora de los tribunales influye en los conflictos con los vecinos»

Carlos Gallego Abogado

La crisis ha generado un problema nuevo y dramático en las comunidades, según el letrado

J. M.

VALLADOLID. Con 35 años de ejercicio en la abogacía, Carlos Gallego está considerado un experto en la problemática jurídica de las comunidades de propietarios. Acaba de publicar el libro 'Comunidades de vecinos: todas las respuestas' (Editorial La Ley), una recopilación de consultas sobre esta materia. ¿Qué plazo hay para plantear el juicio de equidad? o ¿sabe que las obras consumadas pueden equipararse a un acuerdo unánime comunitario? son algunas de las preguntas a las que da respuesta esta obra, ofreciendo una panorámica que abarca la realidad viva de las comunidades de vecinos.

—¿Saben vivir los castellanos y leoneses en comunidad vecinal?

—Las relaciones entre propietarios afectan a todo el mundo, ya que la mayoría de los ciudadanos formamos parte de una comunidad de propietarios. Lo que sucede es que en ocasiones concurre la personalidad conflictiva de algunos vecinos, o bien una situación en sí misma problemática, que lleva al conflicto, propiciando el actual nivel de litigiosidad, quizás el que en materia civil tenga actualmente más presencia en los juzgados.

—¿Cuál es el problema 'estrella' que enfrenta a los vecinos?

—Sin duda, los impagos de las cuotas de comunidad. Y también destacaríamos los problemas derivados de la instalación de ascensores en edificios viejos que no los tenían, como sucede en los barrios antiguos de las ciudades. Principalmente por la solución que patrocinó el Tribunal Supremo, que me parece injusta, obligando a pagar a los locales comerciales en planta baja los gastos de la instalación cuando no van a utilizar el ascensor nunca.

—¿Los administradores de fincas deberían de tener mayor papel?



Carlos Gallego, abogado.

—La reforma del año 1999 hizo prácticamente obligatoria la intervención de los administradores en las comunidades por la complicación que indujo en su gestión y por la necesidad de contar con su asesoramiento cuando se plantean problemas menores. El crecimiento de la demanda de administradores no contó con una oferta correlativa de profesionales preparados para cubrir esta demanda. A mi entender, ello ha propiciado un incremento de los conflictos, buena parte de los cuales terminan en un juzgado.

—¿Hay menos conflictos cuando los vecinos residen en viviendas adosadas?

—La Ley de Propiedad Horizontal funciona lo mismo para ambos tipos de edificación. En este caso ha-

bría que decir que en las nuevas urbanizaciones se dan otros problemas añadidos, como las piscinas, vías privadas o la conservación de las zonas comunes (instalaciones deportivas, fundamentalmente), que no se producen en los edificios en altura.

—¿Qué se puede hacer con un vecino moroso que es reincidente?

—Muy poco, y la verdad es que tiene difícil solución. La única es la demanda ante los tribunales, ya que según la ley el moroso debe de soportar el pago de las costas judiciales, pero la reclamación en un juicio monitorio (que es más rápido) acaba costando dinero a la comunidad, y por ello a veces es preferible demandar en un juicio declarativo.

—¿La crisis económica está provocando más morosos en la actualidad?

—Este sí que es un problema nuevo y dramático que hasta hace unos meses no se producía. Pero incluso prescindiendo de la crisis, precisamente con motivo de las instalaciones de ascensor se ha generalizado el caso de comuneros, normalmente ancianos con una pensión reducida, que no llegan a final de mes, con la que no pueden abonar esas derramas u otros costes elevados por obras y reparaciones del edificio.

—¿Se arreglarían estos conflictos vecinales si funcionase la Justicia?

—El hecho de que los tribunales tarden tanto en dar una respuesta está influyendo en el conflicto, aunque en términos relativos en las ciudades pequeñas tenemos suerte. El vecino al que se le lleva al juzgado queda marcado, y eso influye en las relaciones vecinales cuando te lo cruzas en la escalera.

Los impagos en Palencia se deben ahora a las dificultades económicas

La cantidad que deben los vecinos a nivel nacional triplica la morosidad palentina

según explica el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Palencia, Felipe Blanco. «Estos momentos de crisis se notan en todos los campos, pero en virtud de esa iniciativa legislativa la morosidad se redujo tremendamente y se ha quedado en un 20% o un 15% de lo que había entonces», según explica Felipe Blanco.

Otro de los aspectos que en su opinión ha contribuido a la disminución de la morosidad en la capital palentina es que cada vez se construyen menos edificios con servicios centrales. De esta forma, los vecinos en lugar de tener que pagar la cuota de comunidad de gastos ordinarios obligatoria tienen la posibilidad de ahorrar si así lo desean haciendo un menor uso de sus servicios individuales.

Madrid, Murcia, Álava y Barcelona se sitúan a la cabeza respecto

al índice de morosidad, con cifras medias de 14.623, 11.986, 9.653 y 6.878 euros, respectivamente. No se oculta que las ciudades donde hay más morosidad han estado vinculadas al fuerte desarrollo urbanístico de la última década, en el que se incluyen también las zonas de segundas residencias en la costa.

El resto de la región

Palencia ocupa la cuarta posición entre las provincias de Castilla y León, donde las deudas de los morosos han crecido de media un 3,34% en el segundo trimestre del 2009. A la cola se sitúa Soria, que registró 1.332 euros de media pendiente de cobro, seguida de Zamora (1.400), Ávila (1.892), Segovia (1.986) y Salamanca (2.270). Por encima de Palencia están Valladolid con 3.815 euros, Burgos (3.248) y León (3.126).

Las cifras de morosidad son también inferiores en cuanto a los impagos de alquileres de locales, y mientras que en España la media ha crecido un 12,22%, en Castilla y León los impagos sólo lo hicieron un 3,34%. Según el estudio de FIM,

los inquilinos y arrendatarios de Castilla y León «parecen ser más cumplidores» que los de otras regiones, tanto en la evolución de la morosidad como en lo que respecta a la cuantía de la deuda que tienen pendiente de pagar. Así, la región se encuentra entre las cinco comunidades autónomas menos morosas, después de Melilla, Ceuta, La Rioja y Cantabria.

Los expertos consideran que la reclamación de la deuda en los tribunales es el último recurso contra aquellos vecinos y arrendatarios que no pagan. En el caso de los primeros, el hecho de no abonar los gastos del mantenimiento del garaje, la limpieza o la luz de la escalera es un elemento de conflicto que se vive diariamente, y eso pesa.

La crisis de las familias

Aunque siempre existe el típico vecino que se opone a todo y que utiliza el retraso en sus pagos como medida para presionar a la comunidad en favor de sus intereses, la principal causa de morosidad en Palencia son las dificultades económicas de algunas familias. «Normalmente si

no pagan es porque no pueden, ya que en estos momentos hay mucha gente en el paro, y lo último que se quita es de comer», según señala Felipe Blanco, quien asegura que la presencia de morosidad no está relacionada con barrios específicos ni con clases sociales.

Respecto a las diferencias entre propietarios e inquilinos, durante los últimos años se han creado empresas que dan información a los propietarios sobre si el inquilino que solicita un alquiler tiene o no una historia conflictiva. Estos sistemas han nacido ante el descontento de propietarios e inquilinos que buscan garantías y evitar problemas futuros por impagos. Un estudio de Arrenta, una sociedad privada que busca garantizar el alquiler, asegura que el 85% de los propietarios todavía sienten miedo al alquilar sus inmuebles, ya que desconfían de los 'malos inquilinos'. Para ello se ha introducido el sistema de arbitraje en los contratos, lo que supone el compromiso de recurrir a un método resolutorio y más rápido, que trata de eludir la lenta marcha de un expediente de desahucio ante los tribunales de justicia.

Crecen las consultas de los ficheros de inquilinos deudores

Desde hace menos de dos años funciona en España el primer Fichero de Inquilinos Morosos (FIM) en el que se recoge la información sobre los arrendamientos impagados, tanto de personas físicas como de sociedades. La información se saca no sólo de los propietarios y profesionales que gestionan los arrendamientos, sino de las sentencias judiciales por desahucio. Las consultas a este fichero se realizan a través de la página web www.fimiberica.com, a partir del principio de reciprocidad, es decir, que para beneficiarse de los datos ajenos el propietario o cliente debe de aportar los datos personales propios. Para inscribir a un moroso en este fichero es necesario que exista antes una sentencia firme.

CONCESIONARIO PRIMERA MARCA
NECESITA
OFICIAL 1º ELECTRICISTA
DE TURISMOS
SE REQUIERE EXPERIENCIA
Enviar C.V. a:
APTDO. CORREOS 3008
VALLADOLID

CONCESIONARIO DE VEHÍCULOS
1.ª MARCA NACIONAL SOLICITA
JEFE PIEZAS DE RECAMBIO
• Estudios mínimos FP Grado Medio. Experiencia mínima 5 años en actividad de piezas de recambio. Conocimientos informática a nivel de usuario. Carnet de conducir. Edad no superior a 40 años.
Enviar C.V. al Apdo. Correos 303. 47080 Valladolid

CLÍNICA DENTAL
Dr. Jaime Aragón
➤ ORTODONCIA (niños y adultos)
➤ ODONTOLÓGIA (prótesis, empastes periodoncia, cirugía oral). A.T.M.
C/. Colón, 37 1º. Teléfono 979 74 73 54
PALENCIA