

Ante todo, la buena vecindad

Los zamoranos están entre los menos morosos en los pagos a la comunidad, un 14%



ASUN GARCÍA

ZAMORA. Son la pesadilla del presidente y el tesorero de la comunidad, toda la vecindad les conoce, sus nombres llegan a estar en el tablón de avisos y, en ocasiones, hasta en los juzgados. En casi todas las escaleras han tenido que lidiar alguna vez con el vecino que se retrasa sistemáticamente con el pago de las cuotas o las derramas. Y ahora, en plena crisis, más. La morosidad ha aumentado seis puntos respecto al año pasado y un 16% de las comunidades de propietarios tienen algún residente que no paga, según los datos de la Asociación para el Fomento y del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta).

Sin embargo, los castellanos y leoneses somos más cumplidores, ya que la comunidad autónoma está por debajo de la media nacional, con un 14,6% de morosidad, aunque en cifras absolutas ocupa el sexto puesto en cuanto al número de edificios con deudores, algo más de 11.200.

Y dentro de la región, Zamora está entre las provincias con menor morosidad en el pago de cuotas a la comunidad de vecinos: es la sexta en número de casos, con 1.100 edificios en los que hay algún moroso; se sitúa por debajo de la media regional en porcentaje, un 13,9%, y aún más alejado de la media española.

Por provincias, en esta región el mayor número de comunidades de propietarios que deben hacer frente a vecinos que no pagan se encuentra en León, más de 2.200 edificios en esa situación, el doble que en Zamora.

En el ámbito nacional, Cataluña, Andalucía, Valencia y Madrid son las comunidades en las que hay un mayor número de inmuebles con algún vecino que no está al día en sus cuotas.

Que los castellanos y leoneses son cumplidores en los pagos lo confirma también el dato referido

a los arrendamientos. Mientras que la morosidad aumenta en general en toda España, tanto en comunidades de vecinos como en inquilinos que no pagan el alquiler del piso, en Castilla y León lo hace de manera mucho más atenuada. Así, la morosidad en arrendamientos ha crecido un 12% en los últimos 18 meses en el ámbito nacional, hasta situarse en un 13%, pero en la región ha aumentado un 3,34%, según datos de Arrenta.

Tendencia inversa

El caso de Zamora es aún más sorprendente: la morosidad ha bajado en un 9,09% entre el 2007 y el

2008. Y entre el segundo trimestre del 2008 y el mismo período de este año ha descendido un 5%. La deuda media de los inquilinos que no pagan el alquiler ronda los 1.400 euros, según datos del Fichero de Inquilinos Morosos (FIM).

Desde la asociación Arrenta atribuyen en parte estos datos al bajo porcentaje de alquileres que hay en esta comunidad y, en particular, en Zamora.

El carácter ahorrador de los zamoranos es la razón que apunta María Jesús Mateos Manteca, de la Administración Tres Cruces, para que en la capital y en la provincia sea menos la incidencia de morosidad

en cuotas de comunidad y en pago de alquileres. Coincide con la asociación en que son muy pocos los pisos arrendados, e indica que, actualmente son más frecuentes los impagos de la letra del piso que se han comprado que las deudas de alquiler.

Otro factor que incide es la aplicación de convenios de arbitraje entre arrendador y arrendatario, «que reduce muchísimo la posibilidad de que el inquilino no pague». Arrenta pone como ejemplo la experiencia su experiencia en Zamora, de los 278 contratos que habían gestionado en el primer semestre de este año, sólo se han iniciado

procedimientos de arbitraje para solucionar conflictos de impago de rentas en cuatro casos; es decir, el 1,43%.

La Asociación aconseja también el arbitraje para resolver los conflictos en las comunidades, especialmente los impagos de cuotas o derramas.

En espacio compartido

Y es que, tal como se desprende del estudio de Arrenta, el principal motivo de conflicto de vecindad lo constituye precisamente el impago de cuotas o derramas: un 59% de los problemas son de este tipo. La incidencia no es desdeñable si se



Dos niños juegan en un patio de vecinos de Los Bloques, uno de los barrios más populosos de Zamora. :: EL NORTE

Con un mal pagador, mejor el arbitraje que los tribunales

■ A. G

«El arbitraje se configura como la mejor alternativa ante vecino moroso, ya que es una vía rápida, económica y eficaz». Es la apuesta de la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a una Vivienda,

frente al proceso monitorio al que recurren por norma general las comunidades de vecinos.

Arrenta explica que para utilizar este servicio sólo es necesario aprobar en junta de vecinos por mayoría simple una cláusula arbitral

que permitirá resolver por esta vía los conflictos que puedan surgir.

Es económico, ya que por menos de un euro al mes cada vecino tendrá la tranquilidad de resolver el conflicto de forma rápida. En concreto, el coste viene a ser de nueve

euros al año por cada propietario.

Frente a este sistema, por el que se obtiene un laudo – con el mismo valor que una sentencia firme– en el plazo de 60 días para los impagos de cuotas, Arrenta expone las desventajas del proceso monitorio, el de presentar una reclamación en el juzgado. Una vez iniciado este proceso se obtiene un requerimiento de pago, que puede tardar unos tres meses. Ante ello, puede ocurrir que el moroso pague, pero también que no pague o bien que se oponga al requerimiento. Los dos últimos casos conllevan que el proceso se alar-

gue con nuevos trámites, que pasan por una demanda ejecutiva (embargo) si simplemente no paga, o por ir a juicio; luego esperar a que se dice sentencia, luego notificarla y luego puede que el moroso presente recurso y el proceso se reinicia. Para todo ello es necesario abogado y procurador, con gastos de minutas.

Arrenta insiste en acudir al arbitraje y aconseja hacerlo cuanto antes, ya que si un vecino no paga al tercer mes, que es cuando se pueden empezar a tomar medidas, no va a pagar en los siguientes meses.