

«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.

—¿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 destacaría los problemas derivados de la instalación de ascensores en edificios viejos que no los tenían, como sucede en barrios antiguos, como el propio centro, Rondilla o Pajarillos. 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?

—La reforma de 1999 hizo prácticamente obligatoria la intervención



Carlos Gallego, abogado.

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 adosados?

—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, 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 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?

—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 Valladolid 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.

que se incluye también las zonas de segundas residencias en la costa.

Resto de la región

Pese ello, Valladolid está, según el estudio de FIM, a la cabeza del resto de provincias de Castilla y León donde las deudas de los morosos han crecido de media un 3,4% en el segundo trimestre del 2009.

A la cola se sitúa Soria, que registró 1.332 euros de medida pendiente de cobro, Zamora (1.400 euros), Ávila (1.892), y Segovia (1.986). Por debajo de Valladolid están Burgos (3.248 euros), León (3.126), Palencia (2.408) y Salamanca (2.270).

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

Con 1.332 euros de deuda media, Soria es la provincia con menor morosidad

lla 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.

Inquilinos con garantías

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

«Muchos vecinos utilizan el impago de cuotas para presionar y que les arreglen obras»

la luz de la escalera es un elemento de conflicto que se vive diariamente y eso pesa.

«Muchos utilizan el impago de las cuotas mensuales para presionar al resto de propietarios para que le resuelvan una gotera o una deficiencia de su vivienda, cuando a quien corresponde resolver esta reclamación es a la constructora que edificó», comenta un administrador de fincas.

Si la Administración de justicia funcionase con más celeridad, cuando no queda más remedio de acudir a un tribunal de Primera Instancia,

las diferencias entre propietarios se resolverían de otro modo. Como eso por ahora es imposible, 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 siente 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 resolutivo y más rápido, que trata de eludir la lenta marcha de un expediente de desahucio ante los tribunales de justicia.

ALGO QUE DECIR FRANCISCO CANTALAPIEDRA

BEETHOVEN

«Algunos vecinos tienen que pagar el agua que consume el moroso»



Señor letrado: mi vecino se ha comprado un piano que aporrea durante

toda la tarde intentando sacar alguna nota de algo parecido a Beethoven, aunque no consigo diferenciarlo muy bien. Me gustaría que me dijeran si es normal que toque el instrumento durante cinco o más horas cada día y que tenga un repertorio tan escaso. Espero, ansiosa, su respuesta. Firmado: Maribel».

No sé si el libro sobre las comunidades de vecinos del que es autor mi docto amigo Carlos Gallego, tendrá una respuesta para esta consulta, pero el tema es peliagudo cuando encima del cuarto donde duermes la siesta, el vecino o sus

niños atacan, cada tarde, 'La parálitica'. Es lo que tiene vivir en comunidad, que obliga a compartir ruidos y silencios, escaleras y ascensores, servicios de limpieza, garaje y... gastos comunes. Es en este último punto donde parece que flojean algunos vecinos, lo que irrita al resto, que tienen que pagar de su bolsillo la calefacción o el agua que consume el moroso hasta que acaba aflojando la pasta. Aunque dicen que ahora los procesos judiciales son muy rápidos para resolver ese tipo de problemas, siguen aumentando los deudores, tal y como demuestra el reporte de hoy. Lo único que faltaba es que fuera el mal pagador el que ejecuta, cada tarde, al pobre Beethoven.

POR APERTURA
por sólo
599€

Chaiselongue de 3 plz. Extensible y reclinable de 2,80 m. Cat Oferta



RECLINABLE
EXTENSIBLE

DIVANIA

ZAMORA

Avda. Cardenal Cisneros s/n
Salida Salamanca Punte Nuevo
TLF. 657 524 034

BENAVENTE

C. Sanabria, 11.
TLF. 622 099 635

LAGUNA DEL DUERO

C Miño, 18 .esqu. Prado Boyal- de Laguna de Duero
Tlf.622 099 634

DE LUNES A SÁBADO. LUNES MAÑANA DESCANSO DE 10 A 14 H.Y DE 16:30 A 20.30 HORAS