

2º INFORME PLCM. Observatorio de la Morosidad

PROGRAMA DE LUCHA CONTRA LA MOROSIDAD CONFIRMA EL REPUNTE DE LOS NIVELES DE IMPAGO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

El PLCM realiza Primer Estudio Global sobre la morosidad en Comunidades en España

EL PLCM a través del Observatorio de la Morosidad ha realizado el primer estudio global sobre la morosidad en Comunidades de Propietarios de toda España, mediante un sistema de encuesta, por medio de administradores de fincas colegiados y presidentes de comunidades de propietarios.

De dicho estudio ha resultado un índice de morosidad que pone de manifiesto que los niveles de impago soportados por las comunidades de propietarios se incrementaron en un 31,2 % al cierre de 2011 respecto al año anterior, esto supuso un aumento del importe total de deuda de 2010 de los mil millones de euros existentes a los 1350 millones al finalizar el ejercicio del 2011. El primer trimestre de 2012 confirma el empeoramiento. Así en la actualidad no tenemos ningún indicio que permita anticipar el cambio de tendencia de finales de 2011., al menos durante el primer semestre, lo que nos situaría en una deuda total de alrededor de los 1600 millones de euros en comunidades de propietarios.

El período medio de cobro por parte de las comunidades oscila entre los 90 y 180 días como medias entre los distintos territorios, situándose la media nacional en 141 días. En la actualidad el porcentaje de deuda que se abona en fase extrajudicial ha descendido en un 17,53, con respecto al último semestre del año anterior ya que suponía un 38,02 %, es decir, los pagos en sede extrajudicial se han visto reducidos y ello probablemente sea consecuencia de la actual situación económica cuyo empeoramiento parece no tocar fin y la posibilidad de dilatar el pago hasta el último momento por parte de los morosos.

En este entorno complejo se ha detectado que el PLCM supone un avance y una fórmula de suturar la hemorragia de la morosidad en aquellas comunidades que gestionadas por administradores de fincas colegiados se han adherido al PROGRAMA, ya que su dimensión preventiva está suponiendo un freno a aquellos morosos que hasta la fecha incumplían por la inacción de la comunidad en la mayoría de los casos originada por la falta de recursos o de un sistema automático y eficiente de reclamación.

A lo anterior debe unirse el dato de que el 40% de las comunidades analizadas por el PLCM en su estudio global de toda España disponen de una deficiente gestión de la morosidad, debida a diferentes causas como: retrasos en la reclamación por falta de recursos, defectos formales que dificultan la iniciación del procedimiento como por ejemplo la ausencia de firmas en todas las páginas del escrito de reclamación, la ausencia de documentación, certificaciones deficientes, defectos de notificación, etc.

En el caso de las comunidades que carecen de Administrador o no cuentan con un administrador de fincas profesional, estas deficiencias están presentes en el 86 %.

Por último el informe pone de manifiesto como dato significativo que el 54% de las comunidades de propietarios han reducido su presupuesto de gastos para el ejercicio 2012 , y el 89% de estas han mantenido o aumentado las cuotas por el riesgo de soportar los descubiertos por los vecinos morosos.

En cuanto a la tipología de morosos esta se mantiene en lo términos planteados en el primer informe del Observatorio de la Morosidad, si bien como dato significativo se ha comprobado que en las Comunidades adheridas al PLCM se han reducido los porcentajes de morosos en perfiles tales como aquellos en los que se encuadraban las entidades financieras en más de un 10 %y los morosos profesionales y selectivos alrededor de un 15 % hasta la fecha.

Para la realización de este segundo informe del “Observatorio de la Morosidad en Comunidades de Propietarios”, el primero a nivel nacional, se ha tomado como referencia los datos facilitados por más de 500 administradores de fincas que en su conjunto administran 12.000 comunidades de propietarios, así como de 600 comunidades de propietarios en toda España.
