



PRIMER INFORME DEL "OBSERVATORIO DE LA MOROSIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS"

Informe Enero- Junio 2011

LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE MADRID SE HA INCREMENTADO EN UN 46% DESDE 2009. Ya más del 22% de las comunidades de propietarios sufre el impago de cuotas o derramas por parte de uno o varios propietarios.

Las deudas de los propietarios morosos en la Comunidad de Madrid superan los 375 millones de euros. En dos años la morosidad en las comunidades de propietarios ha aumentado casi un 46% dado que en el 2009 se barajaba un 9%.

En España, cerca de un 97% de los ciudadanos residen en comunidades de propietarios, es decir, en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, por ello las comunidades resultan un escaparate ideal de los problemas a los que se enfrenta la sociedad española.

Si durante el año 2010 el 20% de las comunidades de propietarios sufrió el impago de cuotas o derramas por parte de uno o varios vecinos, durante el primer semestre del 2011 y, según el estudio realizado por el PROGRAMA DE LUCHA CONTRA LA MOROSIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS [PLCM], la morosidad actualmente está presente en más del 22% de las Comunidades de Propietarios en la Comunidad de Madrid, lo que supone un aumento de más del 1,5 puntos porcentuales con respecto al mismo período del ejercicio precedente.



Por tanto, los impagos se han convertido en el principal problema de las comunidades de propietarios, de ahí que haya pasado a representar más del 82% de las reclamaciones que efectúan actualmente las comunidades de Propietarios.

Esta situación en el retraso de los pagos para sufragar los gastos comunitarios pone al borde de la quiebra a las propias comunidades y en otras ocasiones obliga a los propietarios que cumplen sus obligaciones a aumentar sus aportaciones para poder mantener los servicios que ofrece la comunidad o acometer determinadas reformas en los edificios. También estas se ven aplazadas, en muchos casos, sin fecha, porque no hay presupuesto en la comunidad.

Entre las causas de la morosidad en las comunidades de propietarios podemos distinguir diversos grupos de morosos.

Por un lado existe un grupo integrado por un **40% de morosos** que obedecen a una causa selectiva, es decir, escoge la prioridad y orden de las facturas a pagar, pagando primeramente otras facturas y no la cuota de la comunidad cuyo pago retrasan.

Otro de los grupos es el que podríamos denominar **"morosos profesionales"** y representa aproximadamente un **22%**, caracterizándose por el retraso de pago habitual y sistemático aduciendo diversas causas sin fundamento legal y a modo de pretexto, y con los que la problemática de pago se prolonga en el tiempo.



El tercer grupo lo representan los **insolventes reales** y cuyo porcentaje, según el PROGRAMA DE LUCHA CONTRA LA MOROSIDAD [PLCM], representaría un **26%**. Se caracterizan por la ausencia de recursos reales para poder pagar la comunidad.

El 12% restante constituiría un grupo heterogéneo entre los que se podrían encontrar los bancos y promotores, y cuya causa de impago podría venir determinada por cierta posición de preeminencia o privilegiada con respecto a la comunidad de propietarios. Destacamos de este último grupo que las entidades bancarias, tras dictarse el auto de adjudicación de las viviendas embargadas, acaban pagando, aunque con un retraso de entre seis y nueve meses. En este sentido, las disputas más frecuentes existen cuando se hacen cargo del pago, intereses y costas.

Para la realización de este primer informe "Observatorio de la Morosidad en Comunidades de Propietarios" se ha tomado como referencia los datos facilitados por 150 administradores de fincas que en su conjunto administra 3.000 comunidades de propietarios circunscritas en la Comunidad de Madrid.

Ante esta problemática ha surgido la iniciativa del PROGRAMA DE LUCHA CONTRA LA MOROSIDAD [PLCM], una iniciativa integrada por diversos operadores y gestionada en exclusiva para el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y que pretender poner freno y tratar de ayudar a las comunidades a paliar este problema a través de sus administradores de fincas colegiados.



Paseo de la Castellana nº 173, 5º izq
Madrid 28046
Tlfno: 91 541 59 59
E.mail informacion@accion-legal.com