

## eP Cosas de la vida

## SOCIEDAD

### El problema de la vivienda



►► Una mujer mira los anuncios de viviendas en el escaparate de un administrador de fincas situado en la calle de Aragó de Barcelona, ayer.

# Clamor vecinal contra los bancos morosos por los pisos embargados

El 7% de las fincas sufren deudas de entidades bancarias que no asumen los gastos mensuales

Para cobrar hay que recurrir a la justicia, que siempre da la razón a los residentes afectados

PATRICIA CASTÁN  
BARCELONA

La pesadilla que suele afrontar una finca de vecinos donde un piso es embargado por un banco es doble. Por si no bastase con las frecuentes ocupaciones ilegales, hay que añadir la desfachatez de las entidades bancarias que en muchos casos no cumplen con su obligación de abonar los gastos de comunidad mensuales. En muchos edificios el resto de vecinos de la finca se ven obligados a avanzar –con suerte, solo provisionalmente– los pagos cotidianos y derramas que no abona el deudor. En España, según los últimos datos (2016), se calcula que el 7% de las comunidades están afectadas por im-

pagos de un banco moroso. Una cifra que el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida hace extensible al panorama barcelonés. La única buena noticia es que la justicia siempre da la razón a los vecinos afectados.

Son casos, además, que suelen acumular deudas considerables, de tres ceros. Porque lo habitual es que alguien desahuciado por impago de una hipoteca lleve muchos meses también sin abonar la cuota de los gastos de la comunidad. Y cuando el banco se hace con la titularidad de la vivienda es tristemente común que la ya abultada cuenta pendiente de liquidar siga creciendo hasta que se interpone una demanda civil.

La casuística es variada, pero su-

### En 4 de cada 10 edificios españoles hay residentes que no pagan las cuotas

►► Casi el 40% (el 39,8% exactamente) de las comunidades de vecinos cuentan con un moroso o más en la finca. Además de las entidades financieras, entre estos casos figuran residentes insolventes, impagadores vocacionales...

►► En los casos de personas que han perdido todos sus bienes o se han quedado sin ingresos, el cobro de la deuda por parte de la comunidad de vecinos puede resultar misión imposible, ya que no hay

bien alguno que embargar para conseguir recuperar la deuda. Si la deuda se inscribe en el registro de la propiedad, cabe la posibilidad de acabarla cobrando si ese impagador vuelve a tener propiedades o cuentas bancarias. Pero la situación de las entidades financieras que se desentendieron de las cuotas de los pisos que han embargado, que afecta al 7% de las comunidades de vecinos, se trata de clara insolidaridad e irresponsabilidad social.

ceden paradojas cotidianas. Como que un propietario tuviera alquilado su piso y que tras el embargo por no afrontar la hipoteca, el banco comunique al inquilino que puede seguir pagando la mensualidad a la entidad bancaria, pero sin pasar a asumir esta los correspondientes gastos comunitarios. Un afectado cuenta cómo en su bloque, junto a la avenida Meridiana, en Barcelona, son solo seis vecinos pero la acumulación de una deuda de casi 3.000 euros les ha obligado a adelantar un dinero que no les correspondería asumir y que les supone un gran esfuerzo económico.

A la espera de que se publique el nuevo observatorio de morosidad del Consejo General de Colegios de





Administradores de Fincas de España, los datos acumulados revelan que tras un periodo negro durante la crisis, la tendencia de los últimos dos años es de descenso de la morosidad de las entidades financieras. No obstante, sigue siendo «un problema muy grave, especialmente para las comunidades pequeñas», explica Lorenzo Vilas, gerente del colegio en Barcelona y Lleida. «Cuando la deuda es de un particular se soporta algo mejor por parte del resto de vecinos, pero cuando se trata de un banco –sin problemas de solvencia– se genera más enfado», relata.

**BATALLA DE RECLAMACIONES** // En la provincia de Barcelona el volumen de la deuda pendiente de cobrar por las sufridas comunidades de vecinos ascendió en el 2016 a 191 millones de euros, de los que 37,5 millones eran responsabilidad de bancos. En Catalunya, el saldo negativo de las entidades financieras fue de 51,7 millones. Son pocos los casos en que una entidad financiera se queda una propiedad y se presenta al correspondiente administrador de la finca para identificarse y ejecutar los pagos mensuales. En el resto de los casos, comienza una batalla de comunicaciones y requerimientos que suelen acabar con una denuncia.

**En Catalunya, las entidades tenían pendiente de pagar en el 2016 un total de 51,7 millones**

Viñas se congratula de que los jueces fallen por norma a favor de los vecinos, pero esto supone meses de espera. En muchos casos se penaliza a los bancos también con las costas judiciales. Esa falta de responsabilidad de los bancos al menos acaba en pago, que también puede producirse si la entidad vende el piso, ya que el notario exigirá un certificado conforme está al corriente de las cuotas y eventuales derramas de la comunidad, a no ser que el comprador asuma su subrogación.

Los últimos cambios legislativos favorecen a los vecinos, ya que el titular de la vivienda debe responder del periodo en que la propiedad está a su nombre, más un máximo de cuatro años de deudas previas. El colegio recomienda poner la demanda tan pronto el banco registra el piso a su nombre para agilizar el cobro. Por razones obvias, los bancos desembolsan el montante en cuanto hay una condena, ya que si no se dictaría un embargo.

Viñas puntualiza que lo más exasperante es dar con un interlocutor. Hay que averiguar el banco, dar con un responsable y enviar un requerimiento fehaciente de pago. Armarse de paciencia y cruzar los dedos para que no surja una obra urgente que obligue a avanzar el dinero. ≡

# Cabreo multiplicado

**Las comunidades de propietarios y los administradores** de fincas relatan los sinsabores de la persecución a las entidades financieras para cobrar y el placer de las victorias judiciales

JOAN CORTADELLAS



►► **Deshabitado** ►Piso de un banco con una puerta antiocupas, en la calle del Hospital, en el Raval de Barcelona.

|| P.C.  
BARCELONA

Eduardo L. confiesa lo ingenuo que fue hace dos años cuando casi se alegró de que un banco embargase un piso de la finca donde reside, en Sants (Barcelona). No es que le tenga ninguna simpatía a la banca, pero para una comunidad pequeña había sido duro adelantar las cuotas ordinarias y las derramas de un vecino que había dejado de pagar durante la crisis, pese a que compartía –o subalquilaba– la vivienda. «**Se debían más de 5.000 euros y pensamos que por fin podríamos recuperarlos y devolver su parte a cada vecino; en la escalera hay gente muy mayor y las obras de la azotea habían supuesto un gran esfuerzo para muchos**», cuenta. Cuál sería su estupor al descubrir que la entidad bancaria optaba por seguir engordando la deuda, haciendo caso omiso de sus requerimientos, hasta que la justicia les dio la razón.

«**La impotencia era todavía mayor, por saber que se trataba de un banco con beneficios que no mostraba el mínimo respeto por las comunidades donde iba acumulando propiedades embargadas**», se lamenta. Una historia similar a la que relatan en una administración

de fincas del Eixample izquierdo, también en Barcelona, donde no quieren ser identificados ni detallar direcciones concretas con esta losa, porque en varios casos han sido ocupadas y en otros se expondrían a serlo. «**La morosidad en las comunidades es un tema complicadísimo, una carrera de fondo para cobrar cuando se trata de una deuda acumulada**», explica un responsable, que aconseja denunciarlo lo antes posible. La solidaridad vecinal, agrega, puede aflorar cuando se trata de «**una familia que se queda sin recursos**», pero si detrás del impago «**hay un banco poderoso eso cabrea muchísimo a los vecinos**».

## Desgaste moral

Sobre todo porque, en algunos de esos casos, los residentes han tenido que vérselas con intentos de ocupación y estar en alerta para evitar un allanamiento conflictivo. Como ocurrió en la finca del Raval cuya tremenda historia recogió este diario en febrero, donde durante tiempo el banco –titular de tres pisos– no pagó ni un euro de comunidad, aunque al fin sí lo hizo, relatan.

En la administración de Valentí Cura, especializado en la zona barcelonesa de El Coll y Vallcarca, libran

«**La impotencia era mayor al saber que el banco deudor tenía beneficios**», denuncia un vecino

«**Se sufre porque además de no pagar los gastos no cuidan el edificio**», lamenta un gestor

varias batallas, en especial con un banco en concreto. «**Se sufre porque además de no pagar descuidan el inmueble**», señala. El experto explica un caso reciente en Vallcarca donde la entidad no solo dejó de abonar los gastos habituales a la pequeña comunidad integrada por siete vecinos, sino que no asumió su parte correspondiente en unas obras importantes. «**La finca se hundía**», enfatiza, y los demás vecinos tuvieron que afrontarlo. Por fortuna, hace poco han celebrado la sentencia que condena al banco a ponerse al corriente de los 12.000 euros adeudados y a pagar

las costas del proceso. «**Ni siquiera acudieron al juicio**», agrega Cura. Los vecinos podrán cobrar su parte del montante, pero dejan atrás estrés e impotencia acumulados.

Esta administración acumula varios casos de 3.000 a 4.000 euros en un barrio bastante castigado por los desahucios bancarios, lo que se ha saldado con muchos pisos temporalmente vacíos. Normalmente, no inician la demanda civil hasta que se acumula una deuda de al menos 700 euros para que merezca la pena. Lo surrealista es que puede darse el caso de que tras ganar una comunidad un juicio, el banco pague –siempre lo hace– pero de inmediato vuelva a iniciar otro periodo de impago.

En fincas Bou nunca han llegado a juicio, porque el banco ha logrado in extremis vender la propiedad justo antes y han cobrado en ese momento, relatan. Han tenido no pocos casos que han perjudicado a vecindarios con sumas adeudadas importantes.

Un afectado de Navas dice que su pesadilla acabó con la venta del piso embargado, que debía 2.400 euros. Pero el desenlace feliz tardó porque durante la venta el inmueble fue ocupado por un grupo y debió abrirse otro flanco judicial. ≡