

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

IMPAGOS DE LAS ENTIDADES BANCARIAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

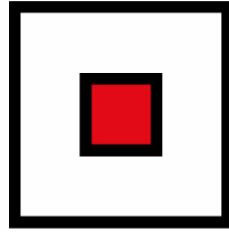
El Observatorio Vasco de la Vivienda (OVV) satisface con este informe el requerimiento que el Parlamento Vasco hizo para que analizara la problemática de la morosidad en las Comunidades de Propietarios generada por los impagos por parte de las entidades financieras.

El 28/01/2013, el OVV, a través de su Blog: <http://viviendaeuskadi.blog.euskadi.net/> dedicó un artículo a las deudas de las entidades financieras en los edificios en los que habían practicado alguna ejecución hipotecaria:

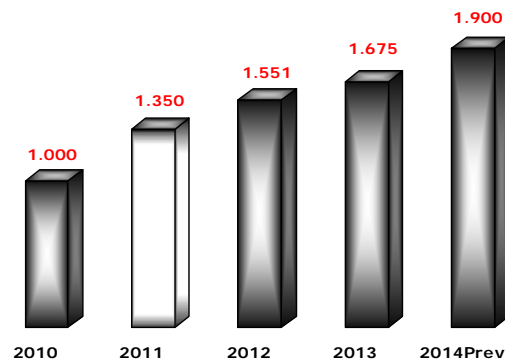
<http://viviendaeuskadi.blog.euskadi.net/2013/01/28/cuando-elvecino-moroso-es-un-banco/>.

Es un problema que se está desvelando de gran calado y completamente imprevisto en los inicios de la crisis financiera e inmobiliaria. Una de las múltiples consecuencias derivadas del periodo económico actual.

Según los últimos datos disponibles extraídos del *II Informe de Morosidad* del Observatorio de las Comunidades de Propietarios, al cierre de 2012, las deudas contabilizadas en las Comunidades de Propietarios superaron los 1.606 millones de euros. Y las perspectivas para el 2013 no son nada esperanzadoras porque se prevé llegar hasta los 1.900 millones en impagos, siendo las entidades financieras uno de los principales morosos.



En este sentido, la evolución que han experimentado los impagos a las Comunidades de Propietarios, ha sido manifiestamente adversa año tras año:



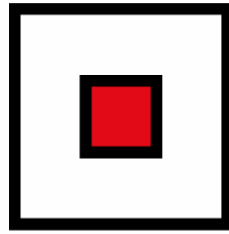
La principal causa que se constata para estos incrementos anuales de las deudas sin cobrar es, precisamente, una deficiente gestión de la morosidad por desconocimiento del procedimiento judicial para la reclamación de las deudas. A lo que se añade un alto coste económico para las Comunidades de Propietarios una vez que deciden iniciar el procedimiento judicial¹.

El aumento de ejecuciones hipotecarias que **las entidades financieras** han realizado desde el inicio de la crisis, les ha convertido en miembros habituales de las Comunidades de Propietarios. Unos vecinos que **adeudan en 2012**, en cuotas ordinarias y extraordinarias, por los pisos que se han adjudicado, **más de 256 millones de euros**.

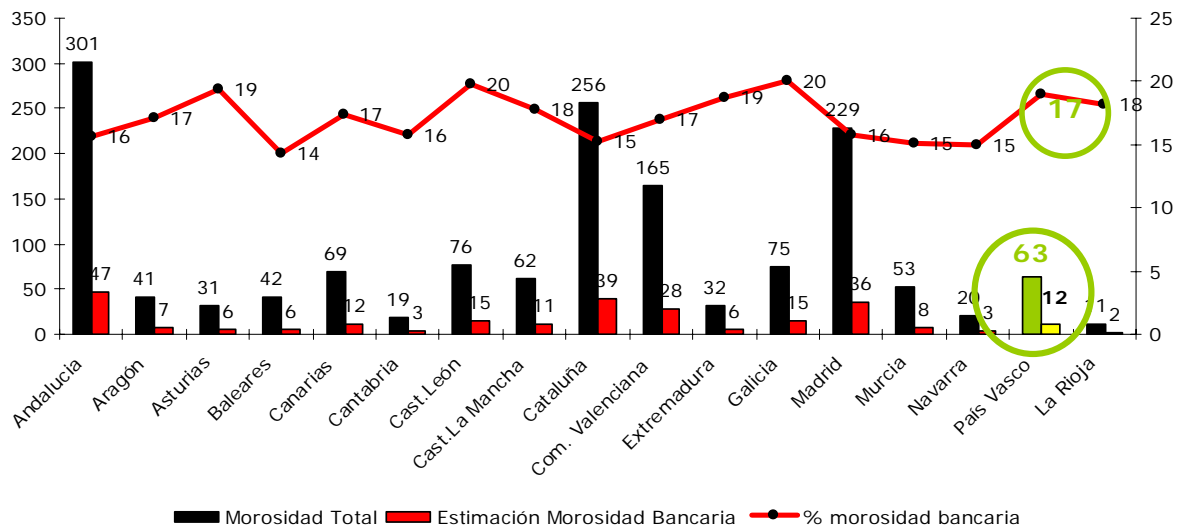
¹ La Ley 10/2012 de tasas judiciales determina que con la interposición de una demanda judicial han de pagar se una tasa dependiendo del tipo de procedimiento que inicie. Cierto es que la tasa judicial va incluida luego en el concepto de costas procesales, pero quien tiene que hacer el desembolso inicial para acudir a la justicia es la Comunidad de Propietarios.

La cuantía a ingresar, es el resultado de sumar dos variables, por un lado, dependerá del tipo de procedimiento que se vaya a interponer (una tasa fija por tipo de procedimiento) y, por otro, de la cuantía del importe reclamado (variable, hasta un millón de euros de cuantía reclamada, se abonará el 0,50%).

Están exentos del pago de la tasa judicial los procedimientos donde se reclamen gastos de comunidad por cuantía inferior a 2.000 euros.

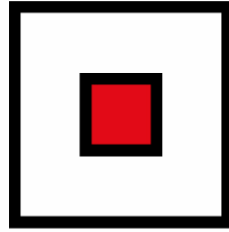


La morosidad del sector financiero supone una media del 16% del total que soportan las Comunidades, destacando por provincias Soria, donde llegan a representar el 33% de las deudas, ó Sevilla con un 25%. Muy significativos impagos que producen graves consecuencias en el mantenimiento de los suministros generales del edificio.

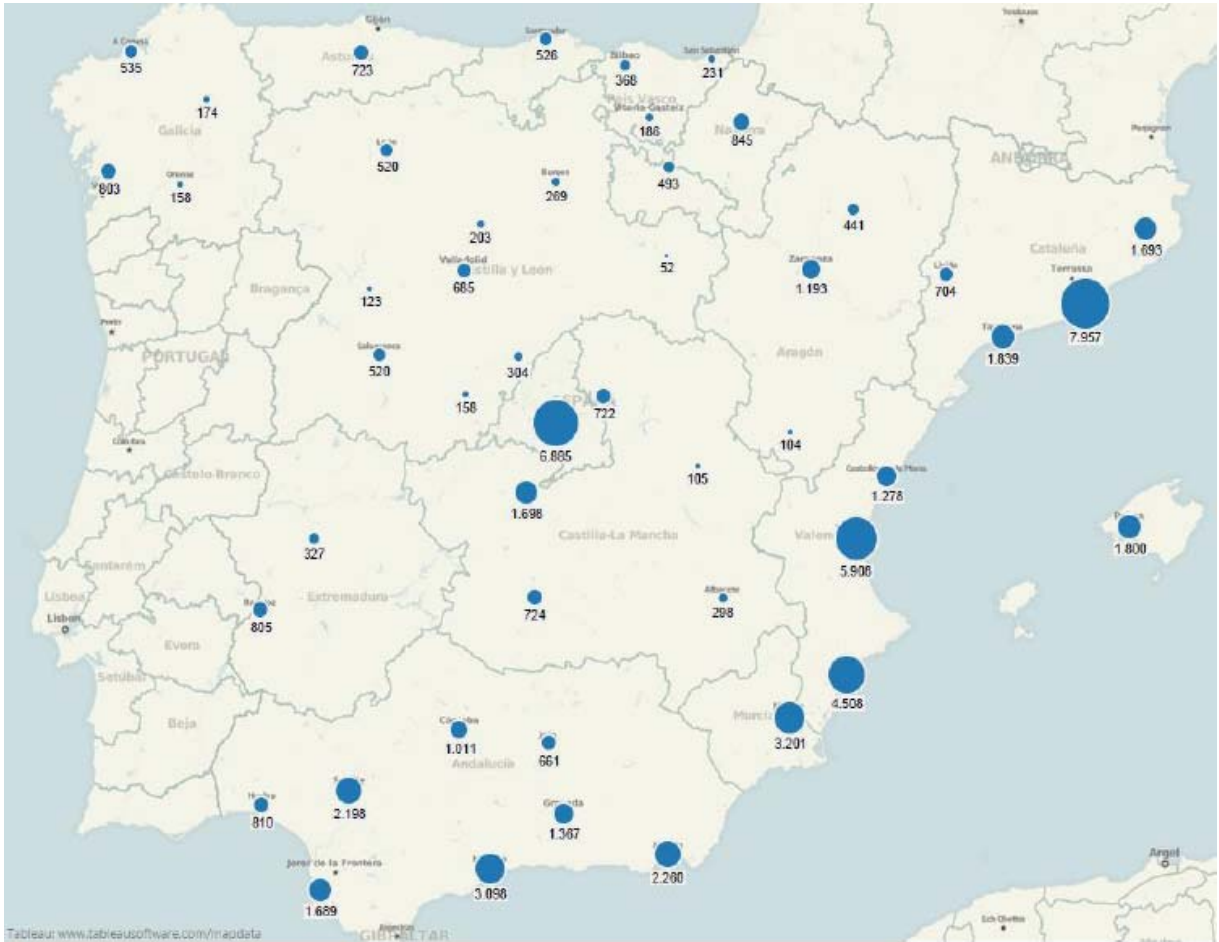


En cuanto al importe adeudado destacan la Comunidad de Andalucía, donde las entidades financieras han dejado de abonar más de 47 millones de euros, Cataluña con 39 millones y Madrid con 36 millones de euros.

Estas cifras están directamente correlacionadas con los datos suministrados en el último Informe del Colegio de Registradores de la Propiedad, sobre los *Impagos hipotecarios de vivienda 2012*, donde las Comunidades Autónomas con mayor número de procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados son precisamente las anteriores, con Andalucía a la cabeza y más de 13.000 procedimientos, seguida de Cataluña y Comunidad Valenciana con más de 12.000 y 11.000 procedimientos respectivamente y Madrid con casi 7.000 procedimientos iniciados.

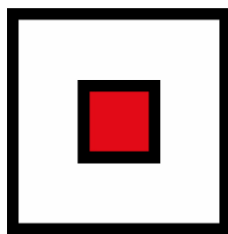


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



En el caso particular del **País Vasco**, la **morosidad bancaria** está ligeramente por encima de la media, representando un **17% del total, con un importe de 12 millones de euros** en el 2012, repartidos en 6 millones en las comunidades de propietarios de Bizkaia, 4 en Gipuzkoa y 2 para Araba/Alava, sobre los **63 millones totales de deuda** contabilizada en las Comunidades de Propietarios vascas.

En el caso del País Vasco, existe otra característica que agrava la trascendencia de la deuda bancaria constatada, y es el peso que tiene la primera vivienda entre los procedimientos de ejecución hipotecaria y su correlación con la morosidad bancaria.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

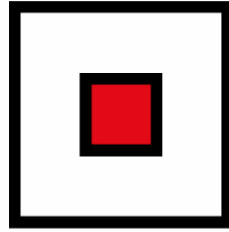
Y es que, en el País Vasco el peso relativo de **la primera vivienda en los procesos de ejecución hipotecaria supone casi un 85% de los 785 casos totales contabilizados.**

Y es que esta creciente morosidad bancaria , contrasta, precisamente, con el aumento de las ejecuciones por impago de hipotecas. Un comportamiento contradictorio que debe exigir una inmediata corrección extremando el celo exigible para corregir el impago de cuotas por las entidades financieras.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas se constata la negativa a pagar por parte de las entidades financieras como un comportamiento ampliamente generalizado y que obliga a las Comunidades de Propietarios a exigir sus derechos a través del procedimiento judicial, extremo que no se contempla, en muchas ocasiones, ni con los morosos más recalcitrantes, ya que, suelen pagar antes de llegar a los juzgados.

Esta problemática se agrava porque con la actual Ley de Propiedad Horizontal, sólo se permite reclamar las deudas producidas en el año en curso y el inmediatamente anterior, por lo que, si esta situación se enquistaba en el tiempo, los impagos no se verán resarcidos nunca, dejando a las Comunidades de Propietarios en un estado de grave debilidad para hacer frente a sus gastos de conservación y mantenimiento de edificios, legalmente exigibles a los propietarios, por otro lado, desde las administraciones públicas, y , base instrumental sobre la que se pretende configurar un nuevo modelo de crecimiento económico para el sector de la construcción, basado en la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana.

Por el lado de las entidades financieras, se alude al estado de indefinición que existe entre el periodo de inicio del proceso de embargo y la adjudicación final, en el que, pueden darse varios meses de indeterminación de la propiedad y sus deberes derivados, a lo que, normalmente, hay que añadir que cuando se inicia el proceso de ejecución hipotecaria, el embargado suele ya estar en una situación muy precaria para hacerse cargo de los pagos mensuales de su comunidad.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

El stock actual de vivienda en manos de bancos, promotores e inversores particulares es muy complicado de determinar, o mejor dicho, la información pública asociada al mismo es muy poco transparente.

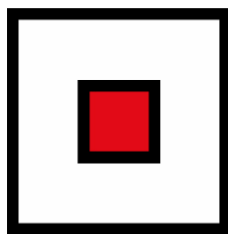
Algunos profesionales del sector consideran que las entidades financieras tienen entre sus activos más de 400.000 viviendas, de las que, 89.000 pasarán a engrosar la cartera de Sareb, Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, junto con más de 13 millones de metros cuadrados de suelo, y el resto, intentarán dar salida a través de sus empresas inmobiliarias particulares.

Previsiblemente, la morosidad bancaria no se solucionará en el medio y corto plazo, ya que, dependerá de la capacidad de absorción de la oferta, y de superar las dificultades propias de la financiación bancaria para particulares y promotores, y de otras más sectoriales, como establecer garantías suficientes de cobro para las Comunidades de Propietarios.

En esta última línea de acción los sectores afectados piden medidas urgentes, como que las Comunidades de Propietarios tengan la catalogación de consumidores finales, para que no se les apliquen las tasas judiciales en los procesos de recuperación de impagos, la adopción de reformas legislativas en la Ley de Propiedad Horizontal para que se responda de los impagos de las cuotas por parte de los morosos en los últimos cinco años etc.

Como conclusión, la morosidad bancaria en el pago de las cuotas de las comunidades de propietarios de las que forman parte, es una sorprendente paradoja en los tiempos actuales, es cuantitativamente importante, y presenta una tendencia creciente, que choca con el tratamiento que las citadas entidades financieras aplican a la morosidad de sus créditos, desde las posibilidades legales que el sistema les permite, obviamente.

Ese mismo sistema legal se muestra como claramente insuficiente y caro para garantizar el efectivo combate a la morosidad soportada por las comunidades de propietarios, lo que obliga a adoptar medidas urgentes y efectivas en la materia.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

En juego está la cobertura efectiva del deber de conservación de los edificios que tienen los propietarios, y que es exigido desde el ámbito de las administraciones públicas.

Para terminar de cerrar el círculo, es el patrimonio edificado existente, las actuaciones tendentes a su conservación, mejora de su calidad y sostenibilidad, y refuerzo de su accesibilidad, la base material sobre la que se quiere edificar, más exactamente, rehabilitar, un nuevo sector económico rico en empleo y actividad económica, y que permita cumplir con los objetivos sobre energía y cambio climático establecido por la Unión Europea para 2020.