

VIVENDA | La morosidad de los bancos ahoga a los vecinos

Domingo 27/01/2013. Actualizado 20:40h.

'Solo pedimos que el banco pague las cuotas como todos, todos los meses'

[play](#)



María Hernández | Ricardo Domínguez (vídeo) | Madrid

Actualizado **domingo 27/01/2013 04:20 horas**

Comentarios 158

El 'día D' llegó también para René. '**Día D' de desahucio**. Bankia decidió hace poco más de un año llevar a cabo la ejecución hipotecaria contra este brasileño afincado en España y desde entonces, el banco 'comparte' escalera con otros 18 vecinos de este bloque de San Sebastián de los Reyes (Madrid). Es lo único que comparte, porque la entidad se ha desentendido del resto de gastos que conlleva el mantenimiento del edificio. Lleva **meses sin abonar la cuota de comunidad** que corresponde al inmueble y la deuda, que ronda los 1.300 euros, se ha convertido en un pesado lastre para el resto de propietarios.

"Desde que el banco se hizo cargo del piso, no hemos cobrado ningún recibo", lamenta Ángel Martín,

presidente de esta comunidad ubicada en el número 14 de la calle San Raimundo. "**Si seguimos así, vamos a acabar francamente mal**", asegura.

Su situación no es única. Muchos bancos y cajas se han convertido en unos incómodos vecinos que no abonan los gastos comunes derivados de los pisos que se quedan tras los procesos de desahucio. Tanto es así, que la deuda conjunta de las entidades con las comunidades de vecinos asciende a 225 millones de euros, según los últimos datos del Observatorio de la Morosidad en Comunidades de Propietarios. Esta cifra equivale al 16% de la morosidad total de las comunidades de vecinos.

"**Hemos llegado a esta situación por la crisis**". Habla Francisco Gafforio, socio fundador de Communitas, compañía que se encarga de la gestión de fincas, entre ellas, la presidida por Ángel. Asegura que hace un año el volumen de impagos era mucho más bajo, pero en los últimos meses, las dificultades que atraviesan las entidades financieras, unidas al elevado número de ejecuciones hipotecarias y desahucios, han complicado aún más la situación.

"El problema no es que no paguen la cuota de una comunidad, sino que tienen ejecutadas 2.000 o 3.000 viviendas y pagar tantas cuotas se les atraganta", afirma.

En este punto, Gafforio matiza que no todas las entidades son iguales. Él distingue entre "las que juegan la Champions, como La Caixa o Santander", que sí pagan, y las que están en "segunda o tercera división, que no pagan". Entre ellas, menciona a la propia Bankia.

Problemas de escalera

Lejos de poner remedio, las entidades bancarias dejan correr el tiempo con la esperanza de volver a vender la vivienda. Mientras tanto, la deuda sigue aumentando y los problemas en los edificios se hacen cada vez más insostenibles. Se empieza por las dificultades para afrontar los gastos corrientes y se termina prescindiendo de servicios que antes se tenían contratados, o bien, **subiendo la cuota que debe abonar cada propietario**.

"Restringir servicios no podemos, porque los que tenemos contratados son los básicos (luz, agua, calefacción)", comenta Ángel. "El problema es que los meses pasan y los gastos se acumulan", se lamenta.

En el caso de esta comunidad de vecinos, el agujero provocado por Bankia se ha ido supliendo con las reservas que habían ahorrado en los últimos años. Así, los más de 3.000 euros que atesoraban a finales de 2011 se vieron reducidos a poco más de 200 euros al término de 2012.

"Si hubiéramos tenido ese remanente de 3.000 euros, podríamos haber hecho mejoras, podríamos haber resuelto algún problema más, pero nos vemos atados de pies y manos porque no tenemos medios económicos", cuenta Ángel. Cansados de esta situación, él y sus vecinos decidieron pasar a la acción.

¿Qué se puede hacer?

La primera opción, tal y como explica Francisco Gafforio, es **reclamar el pago de forma amistosa a la entidad** en cuestión. Hay que ponerse en contacto con la oficina que otorgó el préstamo al propietario desahuciado, o bien con la central bancaria. Si ninguna de las dos partes responde, sólo queda la vía judicial.

En este punto están los propietarios de San Raimundo 14. La pasada semana, Gafforio formalizó la denuncia contra Bankia, en lo que supone un último intento por conseguir cobrar la deuda.

Pero el tiempo se agota. Según estima el gestor, una comunidad en esta tesitura puede **aguantar los impagos por un periodo máximo de dos años**, por eso aconseja comenzar a tomar medidas desde el

primer momento. "Lo recomendable es que se identifique el problema cuanto antes, para poder atajarlo".

Heredar la deuda

Sin embargo, identificar el problema puede convertirse en la tarea más complicada de todo el proceso, si se tiene en cuenta la opacidad con la que actúan a veces las entidades.

Cuando el banco o caja se queda con un piso, su objetivo último es volver a venderlo. Ahora bien, cuando la venta se produce, **la entidad no siempre comunica al comprador la existencia de una deuda** con el núcleo de vecinos. Así, se han registrado casos de personas que han comprado una vivienda al banco y se han convertido, sin saberlo y de forma automática, en propietarios morosos.

"En este caso, la ley dice que cuando compras un inmueble, heredas lo bueno y lo malo. Lo malo es que **si el vendedor tiene cuentas pendientes con la comunidad, el nuevo propietario las tiene que pagar**", explica Gafforio.

Así lo establece el **artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal**, que recoge que el nuevo dueño debe responder "con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación".

En otras palabras, la persona afectada debe ponerse al día con el pago de las cuotas correspondientes al año natural y a todo el año anterior. De lo contrario, responderá con el propio inmueble, que **podría llegar a ser embargado**.

Para evitar esta situación, sólo cabe actuar con anticipación y pedir al administrador un **certificado de deudas** del vendedor en el momento de formalizar las escrituras. "Si el comprador no pide este documento, corre un riesgo brutal y legalmente no podrá hacer nada porque, aunque reclame al banco, la entidad puede lavarse las manos".

De nuevo aquí aparece la indefensión de los propietarios. La misma que sienten los vecinos en cada 'Día D'. El de René y el de tantos otros ciudadanos que se ven obligados a abandonar sus viviendas por no hacer frente a sus hipotecas. "Si tú no pagas, en unos meses, el banco te pone 'de patitas en la calle'. En el caso contrario, nosotros no podemos hacer nada contra el banco", protesta Ángel. "Sólo pedimos que [Bankia] pague las cuotas [de la comunidad] como toda la gente, todos los meses", reclama, indignado, con la esperanza de que la situación llegue pronto a su fin.

-
- [Todos](#)
 - [Mejor valorados](#)
 - [Te mencionan](#)
 - [Tu red](#)

158 » Comentarios ;Quieres comentar? [Entra](#) o [regístrate](#)

- [«« Inicio](#)
- [« Anterior](#)
- [12](#)
- [13](#)
- [14](#)
- [15](#)

- 16



1. **veguchi** 27.ene.2013 | 19:51

#169

1º burofax 2º demanda, y si se puede elegir el procedimiento más caro (en estos asuntos las costas siempre son para el deudor). 3º ejecución. que les acabe el cuento a esta gentuza de bancos (no bancarios (algunos habra, sino banqueros.

[Responder](#) [Citar mensaje](#)

Valorar

[Positivo](#) [Negativo](#)

[Denunciar](#)



2. **kikeHM** 27.ene.2013 | 20:02

#170

#167 Si, aunque le reitero: este sistema económico del crédito ilimitado se ha acabado para los restos. Vamos hacia un nuevo sistema económico y social que supongo será más justo, que primará el ahorro sobre el despilfarro, la cooperación sobre la competitividad y el decrecimiento sobre el crecimiento. Si ahorramos más no necesitamos ganar tanto para mantener un nivel de vida más que digno, es bastante lógico

[Responder](#) [Citar mensaje](#)

Valorar

[Positivo](#) [Negativo](#)

[Denunciar](#)



3. **kikeHM** 27.ene.2013 | 20:06

#171

#168 Parece ser que esto se va a convertir en una bola de nieve ladera abajo. ¿no hay alguna iniciativa del Colegio de administradores de fincas para invertir la situación?

[Responder](#) [Citar mensaje](#)

Valorar

[Positivo](#) [Negativo](#)

[Denunciar](#)



4. **kikeHM** 27.ene.2013 | 20:10

#172

sería la repera desahuciar a los bancos de esas viviendas que previamente han desahuciado a sus propietarios no sé yo si hay precedentes en alguna parte....

[Responder](#) [Citar mensaje](#)

Valorar

[Positivo](#) [Negativo](#)

[Denunciar](#)



5. **cibermanolo** 27.ene.2013 | 20:18

#173

Hay básicamente dos soluciones: 1) Los restantes propietarios de la comunidad asumen la parte que deja de pagar el banco. 2) Las comunidades hacen juicio a los bancos, y si como consecuencia de ello los bancos entran en dificultades financieras el estado sale a rescatarlos con el dinero de toda la comunidad. Me parece que la opción 1 es la más barata porque no hace falta pagarle a los jueces.

[Responder](#) [Citar mensaje](#)

Valorar

[Positivo](#) [Negativo](#)

[Denunciar](#)



6. **Karignoso** 27.ene.2013 | 20:29

#174

Junta de vecinos y se acuerda, por unanimidad, un recargo del 25% a los propietarios morosos. Más o menos como hacen ellos.

[Responder](#) [Citar mensaje](#)

Valorar

[Positivo](#) [Negativo](#)

[Denunciar](#)



7. **kikeHM** 27.ene.2013 | 20:28

#175

Bueno, la opción 1 ya se está aplicando no va a hacer falta implementarla :P

[Responder](#) [Citar mensaje](#)

Valorar

[Positivo](#) [Negativo](#)

[Denunciar](#)



8. **Crack123** 27.ene.2013 | 20:26

#176

Un ejemplo de cómo funciona la "moral" de los Bancos - Fondos de Inversión ¿ El súper negocio del asesoramiento - <http://www.miguelangeldiez.com/2012/10/06/fondos>

[Responder](#) [Citar mensaje](#)

Valorar

[Positivo](#) [Negativo](#)

[Denunciar](#)

- [«« Inicio](#)
- [« Anterior](#)
- [12](#)
- [13](#)
- [14](#)
- [15](#)
- [16](#)

Queremos saber tu opinión

Usuario registrado

Email: Contraseña:

Recordadme en este ordenador

[Recuperar contraseña »](#)

¿Eres un usuario nuevo? [Regístrate](#)

© 2013 Unidad Editorial Información General S.L.U.