

'AQUÍ NO HAY QUIÉN VIVA', VERSIÓN MUNDO REAL

## Bancos, sexo y morosos: cuando las comunidades de vecinos son una pesadilla



Todo edificio de viviendas alberga sus propias (y peculiares) reuniones de vecinos. (Corbis)

Álvaro González [E 17/06/2013](#) (06:00)

“Nuestra comunidad tiene una deuda de 25.000 euros. Para poder pagar el gasóleo de la calefacción central este invierno hemos pagado derramas mensuales de hasta 500 euros. **Nadie bajaba a las juntas de vecinos y siempre repetía la misma presidenta.** Estamos tratando de averiguar en qué se gastaba el dinero con el administrador, que falleció, y hasta ahora sólo hemos descubierto el pufo de las facturas de teléfono. La presidenta se había gastado en algún mes más de mil euros de móvil con cargo a la comunidad”. Son palabras de **María**, vecina del distrito de Ciudad Lineal, en Madrid.

“El presidente de la comunidad decidió, en un golpe maestro digno del **Dioni**, fugarse con unos millones de pesetas pertenecientes a los vecinos, puede que tres millones o por ahí de la cuenta de la comunidad. Lo descojonante es que se fue a Cuba”, cuenta **Alfredo**, de Córdoba.

“En una junta un vecino se puso a gritar porque el portero cobraba casi el doble que su hija, que era licenciada”, dice **Gonzalo**, del distrito de Hortaleza, también en Madrid. “Me he encontrado con el caso de que me pregunten **¿por qué coño tenemos que pagar 30.000 euros anuales al portero?** Pero es que es lo que marca el convenio”, revela **Fran Gafforio**, administrador de fincas.

Te encuentras con vecinos que dicen que no pagan una obra que se ha aprobado porque están en contra. La mayoría de administradores de fincas urbanas consultados para este reportaje aseguran que podrían escribir un libro con todo lo que han visto a lo largo de su carrera. Y no sería una idea novedosa. [Acaba de publicarse uno.](#) Se llama *Drama en el portal*, de la editorial Caramba, y recopila las mejores notas aparecidas en portales enviadas a [una web del mismo nombre.](#) Bastan unos minutos de navegación para darse cuenta, entre risas, de **lo dura y desagradable que puede ser la convivencia** con determinado tipo de vecinos.

Las comunidades vecinales son la muestra más cercana de la calidad de la cultura democrática y participativa de los ciudadanos. Tanto es así que no es precisamente extraño encontrarse con gente que sistemáticamente las ignora. “Sé que hay juntas de vecinos porque cuando las han celebrado mis vecinos a veces he pasado por delante y me he metido directo en mi casa, **se me quedan mirando con cara de odio**”, comenta **Javier**, de Valencia. “No he bajado a una en toda mi vida”, reconoce **José**, de Madrid.

Lo cual no es impedimento para que luego este tipo de vecinos tenga exigencias. **Josep María Aguilá**, administrador y asesor jurídico del Colegio de Administradores de Barcelona (CAFBL) se ha encontrado numerosas veces con ese fenómeno. “**La gente pasa olímpicamente de la junta de vecinos**, no sé si por suerte o por desgracia, pero luego te encuentras con vecinos que dicen que no pagan una obra que se ha aprobado porque es que él está en contra. Les explicas que entonces tendría que haber bajado a la junta y dice que le da igual, que ni piensa bajar nunca y que él no paga”.

No es extraño encontrarte a un vecino que no paga, pero que exige de todo. Por su parte, **Patricia Briones**, abogada y adjunta a la asesoría jurídico-técnica del Colegio Profesional de Madrid, confirma esta visión: “no es extraño encontrarte a un vecino que no paga, pero que exige de todo. **También es habitual el típico presidente que se cree el rey de la junta**, el soberano, para el que todo es: yo, yo, yo. O el que tiene tiempo y dinero, que es lo peor que hay, y baja sólo para boicotear la reunión”.

Del mismo modo, **María Pilar Gràcia**, administradora en Cataluña, también identifica estos perfiles: “Hay un tipo de persona que **baja a las juntas de vecinos para oponerse a todo** e impugnar las actas. Además, hay muchas personas que tienen problemas entre ellas y esperan al día de la junta para echárselos en cara”.

Pese a todo, como explica Briones, al final **“hables de lo que hables luego siempre se reduce todo a quién paga y cuánto**. Y ahora, con esta situación económica, más”. El contexto de crisis que se vive en España no ha hecho más que complicar la convivencia vecinal a la hora de resolver los problemas comunes que padecen. “Hay mucha crispación y luego se traslada a la junta de vecinos, se nota mucha agresividad a la hora de hablar, la gente está muy caldeada”, comenta.

### Los recortes llegan a la comunidad de vecinos

De hecho, Gafforio asegura que las mayores presiones que sufren los administradores son para que se ejecuten recortes en el gasto común. **“Te llegan y te dicen que hay que bajar el gasto como sea un 20, o hasta un 50%”**, explica. Pero luego, como si se trataran de los países mediterráneos en la UE, hay a veces también un poder superior que les exige más gasto. Es al menos lo que cuenta Gràcia que ha sucedido en Barcelona: “Se han suspendido las subvenciones a la rehabilitación de edificios y luego, encima, se han introducido normativas, reglamentos nuevos, que suponen más gasto, en un momento de crisis como éste; reformas obligatorias que, si no las cumples, encima tienes que pagar sanciones. Aunque por el momento, eso es cierto, parece que están siendo más o menos comprensivos con la situación”.

### Los morosos

Pero el problema más grave al que se enfrentan las comunidades de vecinos es el de los morosos. Cuando un vecino no paga los demás tienen que hacerlo por él. O si no, igual no hay calefacción en invierno. Gafforio confiesa que **este tipo de situaciones límite obligan a llegar a acuerdos**, cuando menos, peculiares: “a veces un vecino ha preguntado cuánto nos cuesta la limpieza del edificio y se ha ofrecido para hacerla él contratado, porque está en el paro, por menos precio del que se está pagando a una empresa y así poder afrontar su deuda con la comunidad.”

Briones, como abogada, asegura que recomienda llegar a este tipo de arreglos porque **si se elige recurrir la vía judicial, también cuesta dinero**: “He visto casos de vecinos que tenían una empresa de reformas y se han ofrecido para hacer obras en la comunidad. Siempre intentamos llegar a acuerdos porque, en primer lugar, hay que valorar quién no paga porque quiere y quién no paga porque no puede, de modo que recomiendo los acuerdos porque si no en el juicio también hay gastos”.

### Morosos de alto 'standing'

No obstante, Aguilá, advierte de que la crisis alcanza a todos los estratos de la sociedad y que él ha visto a vecinos de alto nivel estar sin blanca: **“Este tipo de vecino lleva un ritmo de vida aparentemente normal, aunque luego todo sea falso**. Él hace como que no pasa nada, pero por detrás le debe al banco, al colegio de los niños y, por supuesto, a la comunidad. Eso sí, en verano, a Ibiza o a Menorca. Cuesta mucho reconocer que no se puede pagar”.

### Cómo sobrevivir a una junta de vecinos

En estas circunstancias, enfrentarse a las reuniones de vecinos es toda una experiencia. Poner de acuerdo a estos grupos está lleno de dificultades de toda clase. Gaffaro, por ejemplo, se queja de que si no diriges el encuentro con cierta firmeza **“al poco tiempo están hablando de fútbol, de política y de corrupción”**. Encima, dice que algunos vecinos bajan a estos encuentros con la intención de “voy a fastidiarte y a ver quién gana”. Briones, por otra parte, habla de casos en los que divagan y “se ponen a hablar de lo que pasó hace años...”.

Para Aguilá, **el peor vecino en una junta “es el que tiene más cultura**. Ese es el que más agresivo, el que se cree con derecho a poder debatir todo lo que dice el administrador. Siempre lo digo, lo peor que puedes tener en una junta de vecinos es un médico y un abogado delante. Saben muchísimo de lo suyo, eso nadie lo duda, pero se creen que también saben más que el administrador en su campo”.

En las reuniones de vecinos siempre hay un líder natural, cuyo liderazgo se lo da la masa. No en vano, a muchos administradores, lo que más cuesta arriba se les hace de su trabajo son estos encuentros. **“Algunos tienen que ir al médico por un ataque de nervios después de cada reunión”**, revela **Silvia Elena García**, licenciada y experta en técnicas de comunicación. Los colegios de administradores han terminado ofertando cursos para poder afrontar las juntas de vecinos, ella es profesora de estas clases en el de Madrid. Así explica el mecanismo habitual de estos grupos:

“Normalmente, el número de personas en la reunión determina la predisposición del grupo. En uno de entre 10 y 12 personas, **el inconsciente colectivo está predispuesto a pensar, razonar y discutir de forma dialogada solución de problemas**. En cambio, si es de más, se llama grupo afectivo. Es mucho más virulento para, por ejemplo, pagar una cuota extraordinaria”.

En sus cursos se hacen simulaciones de reuniones para entrenar a los administradores del colegio: “Siempre hay un líder natural, el vecino que todos saben que se ocupa de los demás, cuyo liderazgo se lo da la masa, y un contralíder. **Este tiene un problema de ego**. Su única función es destacar él, al principio se vale de argumentaciones lógicas, pero conforme avanza la reunión, ya sólo tiene una lucha de poder”.

Su consejo a los administradores es armarse de paciencia: **“No hay que dar respuestas airadas o fuera de tono**, no hay que ofenderse frente al rompe reuniones. En todos los grupos aparecerá uno y la forma que tengas de torearlo te dará el poder en la tercera fuerza, la silenciosa, la mayoría. Luego hay que entender que es normal que hablen de fútbol porque tienen que socializar entre ellos. Muchos sólo se ven en las reuniones. Y hay gente que está muy sola en España. A veces, cuando acaba la junta, le dicen al administrador ¿ay, pero ya te vas a marchar?”.

### El sexo, principal motivo de enfrentamiento

Por otro lado, es curioso que asuntos relacionados con el sexo sean el denominador común a la hora de pedir a los administradores que expliquen cuáles son los problemas de convivencia más habituales. Aguilá dice que, en Barcelona, **“desde que muchas prostitutas han abandonado los burdeles de Castelldefels, han abierto sus negocios en pisos**. Entonces empiezan las quejas de los vecinos porque tienen sus reservas y encima los clientes se equivocan siempre de piso cuando llegan”. Luego están casos de que “una vecina grita mucho cuando hace el amor y al que se queja le dicen que está mal *follao*”. Gafforio, lo más indescriptible que ha visto fue un propietario que utilizaba su vivienda “para celebrar encuentros de intercambio de pareja y orgías. En setenta metros cuadrados había veinte personas pegándole y a las cinco de la tarde sólo se oían gemidos”.

Cuando una empresa se ha quedado con sesenta o setenta pisos no puede hacer frente a los gastos de comunidad. Luego están todo tipo de picarescas. Como los que describe Gràcia, que en un piso “había un vecino que pinchaba la luz a otro para tirarle un cable desde la venta a unos amigos suyos que vivían en una roulotte enfrente de su casa”. O actitudes genuinamente mezquinas: “En una plaza de garaje un vecino decidió una vez depositar un sillón. Cuando le dijeron que no podía darle uso de trastero y que no lo podía tener ahí, **en venganza le prendió fuego y casi origina un incendio**”.

Incluso sucesos típicos de una película de **Berlanga**, como éste que comparte Aguilá: “Una comunidad de vecinos de alto estanding de la que yo era administrador destinaba una cantidad fija de dinero a celebrar una cena de Navidad en una marisquería. En una ocasión se pusieron a beber, y no sabían beber, de modo que pronto empezaron a escucharse impropiedades, a pelearse, tirarse sillas, las mesas fuera, hasta que llegó la Policía y metió a todas las señoras, con sus abrigos de visón, en la furgoneta detenidas a comisaría. Yo les decía ¡que soy el administrador, no tengo nada que ver! Pero nada, fui para dentro. **Es la única vez en mi vida que he estado en una comisaría de Policía**”.

### El peor vecino, el banco

Eso sí, en la actualidad, muchos pisos que se quedan vacíos por desahucios o porque no se han podido vender, **pertenecen a los bancos o a las promotoras de viviendas**. “Cuando una empresa

se ha quedado con sesenta o setenta pisos no puede hacer frente a la comunidad de todos”, explica Briones.

“Los bancos deben 256 millones de euros en gastos de comunidad –detalla Gafforio- y no pagan, se hacen los locos, te pasan de la oficina de Madrid a la de Barcelona, de la de Barcelona a la de legal, de la de legal a otra... Imagínate lo que supone esto en invierno con **comunidades que igual tienen un gasto de mil euros por semana en calefacción**”.

Los bancos deben a las comunidades 256 millones de euros en gastos de comunidad. Además, sigue, **“intentan todo tipo de estrategias para no pagar**. Una vez ha ejecutado la finca (piso, local o garaje) no comunican nunca al Administrador que son el nuevo titular para evitar tener que empezar a pagar las cuotas. Es más, intentan vender la vivienda rápidamente a un tercer propietario, con un descuento importante, llegando a comunicar a los futuros clientes potenciales que la vivienda no arrastra ninguna deuda, por lo que cuando el nuevo propietario escritura la vivienda y se lo comunica a la Administración, se encuentra con la sorpresa de que la vivienda arrastra una deuda de por ejemplo 2.300€ que está obligado a pagar según la ley”.

Su consejo: “Se debe solicitar siempre al banco, cuando es vendedor, que envíe un certificado de que la vivienda está al corriente de pago de las cuotas de la comunidad. Este certificado lo emite el administrador de la comunidad y suele costar unos 40€ aproximadamente. Si no se hace, después **la comunidad podrá reclamar al comprador las cuotas o derramas que haya dejado impagadas** el banco e incluso también las de la persona que fue desahuciada”.

- > [¿la plaza de garaje más cara del mundo? \(fotos\)](#)
- > [¿qué mira un certificador energético de viviendas?](#)

