



forma la banca se ahorra gastos jurídicos como la escritura de la vivienda o los pagos a las comunidades de vecinos. "si acudes al registro, lo habitual es que los pisos adjudicados siga apareciendo el anterior propietario y no el banco", declara

el experto señala que la forma más fidedigna de saber si una vivienda es propiedad de una entidad financiera es a través de la **anotación de cargas** del piso, un certificado que se redacta cuando se inicia un proceso hipotecario (embargo). "cuando el administrador de una comunidad inicia un procedimiento contra un vecino moroso puede ocurrir que éste ya no sea el propietario del inmueble", asevera

el responsable de afinco añade que este tipo de situaciones se han convertido en una rutina por lo que los administradores ya actúan con rapidez y a la mínima sospecha de que un piso ha sido embargado, lo comprueban pidiendo una nota simple del certificado de cargas. **con ella acuden al procurador y contactan con el banco para notificarle la deuda** que la entidad, al convertirse en propietario de la vivienda, debe asumir

sin embargo, el banco no tiene que hacer frente a todo el "agujero" que el anterior propietario mantenía con la comunidad. **la ley de propiedad horizontal (lph) solo obliga al nuevo titular a costear los gastos generales de la comunidad originados en el año en curso y el natural anterior** a la adquisición de la vivienda. de ahí, el interés de las entidades por demorar el mayor tiempo posible la inscripción de la vivienda en la registro

los administradores aseveran que una vez que se notifica a las entidades la deuda que mantienen con la comunidad de vecinos, éstas desembolsan y cierran el pago sin demora. en este sentido, recomiendan que se envíe un burofax al presidente del banco correspondiente en vez de hacerlo en una sucursal

gafforio aconseja a los particulares que compren un piso embargado por un banco que soliciten a la entidad **un certificado de que la vivienda está al corriente de pago** de las cuotas de la comunidad. advierte que de lo contrario, la comunidad podrá reclamar al nuevo comprador las cuotas o derramas que haya dejado impagadas el banco y/o la persona que fue desahuciado del año natural y el anterior

#### 4) okupas en los pisos vacíos

es un problema más social que económico y que afecta a toda la comunidad de alrededor. el poder de la comunidad de propietarios está más acotado y **corresponde al propietario del inmueble solucionarlo**. sin embargo, **la comunidad puede interceder cuando los "okupantes" de la vivienda causen daños en los bienes comunitarios o perturben la convivencia pacífica ocasionando molestias**. de acuerdo con **el decreto 2414/1961 de 30 noviembre** se entiende por actividad molesta "aquella que constituya una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzca o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que elimine"

la empresa ldc señala que **la "okupación" de un inmueble "no es por sí mismo una actividad objetivada como molesta"**. por ello, señala que habrá que demostrar que los okupas llevan a cabo actividades que puedan considerarse molestas para los vecinos "de forma objetiva y con los medios probatorios que lo acrediten", tal y como recoge **el artículo 7.2 de la ley de propiedad horizontal (lph)**

una vez que queda probado que el vecino que ha okupado un piso embargado realiza alguna acción molesta, el presidente la comunidad puede instarle a que abandone ese comportamiento, bajo apercibimiento de iniciar las acciones oportunas. si el infractor insiste en su conducta, el presidente previa autorización de la junta de propietarios **podrá entablar contra él una acción de cesación a través de un juicio ordinario**. llegado a este punto, será el juez quien estime si se dan estas molestias y si las mismas son de suficiente entidad podrá decretar el desalojo de la vivienda

#### 5) relaciones con un banco, que son difíciles

¿se puede reclamar al banco cuando el abandono de la vivienda embargada afecta a la salubridad del edificio? los administradores de fincas consultados coinciden en destacar que la **entidad financiera que se adjudica una vivienda se convierte en propietario como cualquier otro** vecino del inmueble y por tanto, "mantiene las mismas obligaciones que el resto". el **artículo 9.1 de la lph** establece que cada propietario debe respetar las instalaciones de la comunidad, ya sean de uso general o privado, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos

el dueño (en este caso el banco) **también tiene la obligación de mantener en buen estado su propio piso o local** e instalaciones privadas, "en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios". asimismo, le corresponde resarcir "de los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder"

**si la entidad no cumple con estas obligaciones la comunidad podría instarle para que cesen las actividades "molestas, insalubres, nocivas y peligrosas"**. del mismo modo, el resto de vecinos puede solicitar al ayuntamiento su intervención para que obligue al banco propietario del piso embargado a mantener las instalaciones en adecuadas condiciones de salubridad

los administradores de comunidades destacan la ardua tarea que supone en muchos casos contactar con el banco para que solucione, por ejemplo, problemas de goteras, humedades, etc. las entidades cuentan con gestores que se encargan de resolver todas estas cuestiones pero conocer quién es el responsable último de cada vivienda con el que tratar es "complicado"

#### noticias relacionadas:

[las medidas anti desahucios aprobadas por el gobierno](http://www.idealista.com/news/archivo/2012/11/15/0541613-el-gobierno-aprueba-varias-medidas-para-paralizar-los-desahucios-durante-dos-anos)

<http://www.idealista.com/news/archivo/2012/11/15/0541613-el-gobierno-aprueba-varias-medidas-para-paralizar-los-desahucios-durante-dos-anos>

[los cambios anti desahucios excluirán el alquiler y los efectos retroactivos](http://www.idealista.com/news/archivo/2012/11/13/0540555-los-cambios-anti-desahucios-excluiran-el-alquiler-y-los-efectos-retroactivos)

<http://www.idealista.com/news/archivo/2012/11/13/0540555-los-cambios-anti-desahucios-excluiran-el-alquiler-y-los-efectos-retroactivos>

[la plataforma de afectados por la hipoteca califica de "puro teatro" las medidas anti desahucio del gobierno \(http://www.idealista.com/news/archivo/2012/11/16/0541937-consumidores-y-afectados-por-la-hipoteca-califican-de-insuficientes-las-medidas-anti-desahucios-d\)](http://www.idealista.com/news/archivo/2012/11/16/0541937-consumidores-y-afectados-por-la-hipoteca-califican-de-insuficientes-las-medidas-anti-desahucios-d)

[¿estás a favor de que el gobierno ayude a los afectados por el desahucio?](http://www.idealista.com/news/archivo/2012/11/16/0541913-opinion-ciudadana-estas-a-favor-de-que-el-gobierno-ayuda-a-los-que-van-a-ser-desahuciados)

<http://www.idealista.com/news/archivo/2012/11/16/0541913-opinion-ciudadana-estas-a-favor-de-que-el-gobierno-ayuda-a-los-que-van-a-ser-desahuciados>