



observatorio  
comunidades  
de propietarios

## Observatorio de las Comunidades de Propietarios

### “3 ESTUDIO GLOBAL SOBRE LA MOROSIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN ESPAÑA”

EL Observatorio de las Comunidades de Propietarios ha realizado el “Tercer Estudio Global sobre la morosidad en las Comunidades de Propietarios en España” a través de un sistema directo de encuesta contestadas por los administradores de fincas colegiados y presidentes de comunidades de propietarios.

De dicho estudio se obtiene que los niveles de impago por morosidad soportados por las comunidades de propietarios se incrementaron, en el ejercicio 2013, en un 11,9 % respecto al año anterior, hasta alcanzar los 1798 millones de euros, frente a los 1606 millones de euros correspondientes al año 2012. No obstante ello, y pese a éste considerable incremento, cabe destacar una reducción de 7,1 puntos en 2013 respecto al incremento del ejercicio anterior, donde se revisaron al alza en un 19%.

Referente al ejercicio 2014, y ante los datos del primer trimestre, se observa una tendencia a la estabilización, y previsiblemente la deuda se mantenga en las mismas cifras de 2013, o sufra un ligero incremento. No obstante ello, la recuperación de la deuda ya existente seguirá generando problemas económicos en los próximos años a las comunidades de propietarios.

#### PERIODO MEDIO DE COBRO POR LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Con respecto al período medio de cobro por parte de las comunidades de propietarios en 2013, éste se ha incrementado en un 14% con respecto a 2012, oscilando entre los 114 y 222 días como media entre los distintos territorios, situándose la media nacional en 176 días.

Respecto al porcentaje de deuda que se abona en fase extrajudicial –fase amistosa-, se ha mantenido en porcentajes cercanos al 30% con respecto al año 2012, que se situaba en el 29,22%.



observatorio  
comunidades  
de propietarios

## REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE ESPACIOS URBANOS

En 2013 entró en vigor la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación de espacios urbanos, y la nueva norma prevé la rehabilitación obligatoria para los edificios que superen los 50 años entre los periodos 2013-2018, a los que se aplicará un nuevo sistema de inspección de edificios.

Es importante señalar que del parque de 25 millones de viviendas que hay en España, la mitad tiene más de 30 años y una quinta parte, más de 50 años -unos tres millones de viviendas- Esto supone una oportunidad para el crecimiento de la actividad económica y el ahorro energético de nuestros edificios, pero desde el Observatorio se alerta del grave problema que supone incrementar la presión sobre la liquidez de los comuneros, de los cuales el 40,9% no podrían asumir ningún coste extraordinario relacionado con las derramas para la rehabilitación. Se hace necesario, por tanto, un esquema de subvenciones públicas adecuado, créditos bancarios a bajo interés y una mayor colaboración entre las empresas de rehabilitación, los propietarios de las viviendas y las distintas administraciones públicas.

En este entorno tan complejo iniciativas como las del Observatorio Nacional de las Comunidades de Propietarios, siempre en colaboración con los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, suponen un avance para intentar paliar este importante problema, ya que con sus análisis e informes se convierten en una herramienta muy importante para proponer ajustes y medidas que ayuden a prevenir/luchar contra la morosidad en las comunidades de propietarios.

**LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS NO REDUCEN LAS CUOTAS COMUNITARIAS.**

Respecto al Informe correspondiente a 2012, y en relación a la deficiente gestión de la morosidad en las comunidades de propietarios –motivada por retrasos en la reclamación por falta de recursos; defectos formales que dificultan la iniciación del procedimiento, entre ellos, la ausencia de firmas en todas las páginas del escrito de reclamación; la ausencia de la documentación requerida; certificaciones deficientes; o defectos de notificación, entre otras-, se constata que se mantienen los datos del año anterior, debiendo destacar el especial repunte de las inadmisiones en fase judicial, principalmente reclamación monitoria, por las causas antes expuestas.

En el caso de las comunidades que carecen de Administrador o no cuentan con un Administrador de Fincas profesional, estas deficiencias se generalizan, poniendo de



observatorio  
comunidades  
de propietarios

relieve, una vez más, la necesidad de contar con profesionales cualificados para la gestión de las mismas.

El informe también refleja, como dato significativo, que las comunidades de propietarios continúan manteniendo sus presupuestos de gastos: el 93% de las comunidades de propietarios -1% más que en 2012- han mantenido o aumentado, en 2013, las cuotas comunitarias por el riesgo de tener que afrontar los descubiertos por los vecinos morosos.

### TIPOLOGÍAS DE LOS MOROSOS

En cuanto a la tipología de los morosos no se producen importantes cambios respecto al primer informe del Observatorio de la Morosidad, aunque hay que hacer mención especial al aumento de la morosidad de las entidades financieras. Pese a la ejecución de activos, la morosidad de entidades financieras, sociedades inmobiliarias y entidades públicas de gestión de viviendas ha subido de los 256 millones de euros de 2012, a los 341,62 millones de euros de 2013, más de un 19% de la morosidad total de las comunidades de propietarios. Igualmente, el porcentaje de morosos accidentales, que son aquellos que no pueden abonar sus cuotas por problemas económicos derivados de la situación de crisis laboral y económicos, ronda el 46%, y respecto a los morosos intencionales y profesionales, que son los que pueden pagar, pero no lo hacen, constituyen el 35% de los propietarios de inmuebles.

### CONCLUSIÓN

El Observatorio de las Comunidades de Propietarios destaca que la gestión de los activos inmobiliarios de la banca está siendo un problema no solo por la gestión de venta, sino por la propia gestión patrimonial. Esto provoca que, aun teniendo voluntad, el propio sistema de gestión del patrimonio, externalizada en muchos casos, genera dilaciones en los pagos a sus comunidades, dilaciones inasumibles por los propietarios de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal. Destacar, respecto a esto, que la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal aprobada en 2013 recogió la propuesta de los Administradores de Fincas Colegiados para que se elevara el plazo de la afección real para que los deudores respondieran de las deudas comunitarias correspondientes al año en curso y los tres años anteriores, en lugar del año actual y el anterior que marcaba la anterior Ley. Con ello se ha dado seguridad jurídica a las comunidades de propietarios a la hora de reclamar sus deudas por morosidad a las entidades financieras, que han pasado a ser propietarias de miles de inmuebles por



observatorio  
comunidades  
de propietarios

ejecución hipotecaria y que dificultan, por las razones antes expuestas, el cobro de sus deudas con las comunidades de propietarios.

Por último se hace oportuno destacar un dato positivo en las comunidades de propietarios gestionadas por Administradores de Fincas Colegiados y adheridas al PLCM, donde siguen reduciéndose los porcentajes de morosos en perfiles tales como aquellos en los que se encuadraban las entidades financieras – 19% de la morosidad total de 2013-, y los morosos profesionales y selectivos, alrededor de un 35 % hasta la fecha.

Para la realización de este Tercer Informe del “Observatorio de la Morosidad en Comunidades de Propietarios”, el Segundo a nivel nacional, el Observatorio de la Morosidad en Comunidades de Propietarios ha tomado como referencia los datos facilitados, directamente, por más de 800 Administradores de Fincas Colegiados que, en conjunto, administran 43.000 comunidades de propietarios, así como de los datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística.

---