



Las lluvias provocaron el desprendimiento de una ladera en la parte alta del pueblo, donde se ubican las ruinas de la antigua fortaleza árabe, y afectó a tres casas.

:: JUANJO BUIZA

Una roca provoca un gran susto en Casarabonela P6

Las promotoras con pisos sin vender ahogan a las comunidades de vecinos

Los impagos y la morosidad en las cuotas por parte de las empresas afectan a la mitad de los nuevos edificios

A las comunidades de vecinos se les acumulan los recibos impagados debido a la crisis económica. Si antes tenían que lidiar con los vecinos morosos, ahora se suman también los tiras y aflojas con las promotoras de las urbanizaciones y edificios nuevos que han dejado de pagar las cuotas de los pisos que tienen aún sin vender. Así lo confir-

man desde el Colegio de Administradores de Fincas, que estima que las constructoras podrían adeudar a las comunidades millones de euros en la provincia. Y es que una de cada dos comunidades de nueva constitución tiene problemas para que la promotora abone las mensualidades correspondientes.

AMANDA SALAZAR P2

ESPAÑA

El respaldo a Garzón enfrenta a los jueces y al Gobierno

MELCHOR SÁIZ-PARDO P16

ECONOMÍA

El tercer grupo lácteo mundial compra Puleva por 630 millones

CÉSAR CALVAR P28

MÁLAGA

Unicaja descarta su centro cultural en el Astoria y no desiste del puerto

ANTONIO JAVIER LÓPEZ P40

BALONCESTO

Molina: «Los que pitan son una minoría que no quieren al club»

JUAN CALDERÓN P52

V

BIGELOW TRIUNFA EN TIERRA HOSTIL P2 A 9

La primera directora con un Oscar noquea a su ex marido James Cameron y dobla el número de estatuillas de 'Avatar'



Los impagos de promotoras en crisis ponen en jaque a las comunidades de vecinos



AMANDA SALAZAR

✉ asalazar@diariosur.es

Las viviendas sin vender son un problema que repercute en la liquidez para que los vecinos puedan afrontar los gastos comunes

MÁLAGA. A las comunidades de vecinos se les acumulan los recibos impagados debido a la crisis económica. Si antes tenían que lidiar con los vecinos morosos, ahora se suman también los tiras y aflojas con las promotoras de las urbanizaciones y edificios nuevos que han dejado de pagar las cuotas de los pisos que tienen aún sin vender. Así lo confirman desde el Colegio de Administradores de Fincas, cuyos responsables estiman que las constructoras podrían adeudar a las comunidades millones de euros en toda la provincia. Y lo peor es que la carga no deja de crecer cada mes que pasa. En algunos casos, las promotoras llevan más de dos años sin afrontar los pagos por pisos, garajes, trasteros o locales comerciales.

La razón de estas demoras se encuentra en la caída del mercado inmobiliario. «Antes de la crisis económica, las promotoras pagaban religiosamente su parte de la comunidad de los pisos que se reservaba o de los que estaban sin vender, porque apenas tardaban un par de meses en darles salida; ahora sin embargo, es la tónica dominante y son los deudores más problemáticos a los que tenemos que enfrentarnos, porque muchas de las empresas a las que debemos exigir el dinero están en pleno concurso de acreedores», indica Marcelo Cambó, presidente del Colegio de Administradores de Fincas.

Pisos en 'stock'

En toda la provincia existen 25.000 viviendas en 'stock', según los últimos datos facilitados por la Asociación Provincial de Constructores y Promotores (ACP). «No hay estadísticas sobre cuántas de esas viviendas están incumpliendo con su deber con las comunidades de vecinos, pero sabemos que se ha convertido en un conflicto grave para los nuevos inmuebles», indica Cambó, que señala que lo primero que dejan de pagar las promotoras cuando empiezan a tener problemas de liquidez y deben hacerse cargo de las hipotecas de los pisos sin vender es la partida de la comunidad.

Esta situación, junto a las deudas de propietarios –como ya adelantó este periódico, los administradores de fincas indican que uno de cada diez vecinos no paga su comunidad en Málaga por la crisis– provoca que



Las promotoras deben pagar la cuota de los pisos sin vender una vez constituida la comunidad. :: SUR

las comunidades de vecinos se encuentren con serios problemas económicos en su día a día. «Muchas colectividades están en estado de ruina y no pueden afrontar los abonos de servicios tan básicos como la luz o el agua de las zonas comunes», explica Justo Sánchez, administrador de fincas de Avalon Torrox, que añade que, en el caso de los edificios y urbanizaciones que lleva su empresa en Antequera, Málaga y la Axarquía, una de cada dos comunidades de nueva constitución tiene problemas para que la promotora abone las mensualidades correspondientes. Sánchez explica que las más afectadas son las pequeñas promotoras constituidas a raíz del 'boom' del ladrillo. «Las grandes empresas se están demorando, pero lo normal es que tarde o temprano lleguen a un acuerdo y paguen; pero a las pequeñas, la crisis les queda grande, muchas incluso han desaparecido y no puedes reclamar», indica Sánchez.

Demandas en los juzgados

Al igual que con los propietarios morosos, muchas comunidades deciden emprender la vía judicial para buscar una solución. Si antes los casos entre comunidades y promotoras los protagonizaban los problemas en las terminaciones, ahora los protagonis-

tas son los impagos. Aunque éste tampoco es un camino de rosas. «El problema de este tipo de pleitos no es el procedimiento monitorio para reclamar la deuda, que suele durar unos seis meses; lo peor es la ejecución de la sentencia, que puede demorarse años», señala el administrador de fincas Fernando del Alcázar.

Y no siempre terminan cobrándose los impagos. En el caso de concurso de acreedores, los bienes de la promotora servirían para liquidar la deuda, pero la comunidad de

propietarios está por detrás de los bancos y los proveedores en el orden de cobros, según explica el también administrador Rafael Peláez. Es más, según explica el juez y abogado de lo Mercantil de Málaga Enrique Sanjuán, muchas veces las comunidades desconocen que para reclamar deben personarse en el concurso de acreedores y que son pocas las que se presentan en el proceso. Una vez emprendida la reclamación por los tribunales, la Ley de la Propiedad Horizontal establece

que sólo se puede exigir la deuda del año en curso y el anterior.

Otro problema al que se enfrentan las comunidades es que muchas veces tienen que cambiar el sujeto de sus acciones. Muchas promotoras quiebran y las viviendas terminan en manos de los bancos, que tampoco suelen pagar las facturas pendientes ni las nuevas cuotas hasta que se les exige vía demanda judicial, según indica Fernando del Alcázar.

Al final, los vecinos de las nuevas urbanizaciones se ven obligados a responsabilizarse de la deuda, según indica Juan Ruiz, delegado del Colegio de Administradores en Marbella. «Los vecinos tienen que adelantar el importe para que la comunidad siga funcionando y en comunidades donde la cuota supone más de 200 euros, esto puede suponer una subida muy importante», indica. La Costa del Sol está sufriendo en mayor medida esta situación debido a que muchas promociones orientadas a la segunda vivienda se han quedado sin vender prácticamente en su totalidad, aunque el conflicto afecta a toda la provincia. Una realidad que está poniendo en jaque a cientos de comunidades.

Certificados de deudas que evitan disgustos

Muchas propiedades en venta acumulan deudas que luego pueden hacer pasar un mal trago a sus nuevos dueños. Por eso, el Colegio de Administradores de Fincas recuerda la importancia de solicitar un certificado para asegurarse de que la casa esté al corriente de pagos. Esto, que se hace de forma habitual en viviendas de segunda mano, no lo es tanto en las que son a estrenar.

Así, el nuevo propietario puede encontrarse con que al final tiene que hacerse cargo de las facturas sin pagar de la comunidad de vecinos que eran responsabilidad de la promotora que le vendió la casa y que puede desentenderse de las mismas una vez firmadas las escrituras. «Queremos llegar a un acuerdo con el Colegio de Notarios para que esta práctica sea la habitual en todos los casos y los inquilinos que desconozcan los trámites puedan estar protegidos», indica Marcelo Cambó, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga.