

Los derechos de los ciudadanos

QUÉ HACER FRENTE A LOS VECINOS MOROSOS



Por *Laia Santamaria Borràs*
Abogada de *Togue's Legal Services*.

En el marco de la actual crisis económica, cada vez son más frecuentes los impagos de las cuotas comunitarias por parte de algún vecino propietario. Esta práctica, que desgraciadamente se está convirtiendo en una situación habitual en muchos vecindarios, especialmente en aquellos que no cuentan con un administrador de fincas profesional, conlleva a una realidad muy compleja e incómoda para los demás vecinos, puesto que si uno o varios propietarios no cumplen con sus obligaciones con el resto de la comunidad, el impago de las cuotas vecinales repercutirá sobre los demás propietarios. Y es que el peso de los gastos recaerá inevitablemente sobre los vecinos que sí que pagan sus cuotas, y que en muchos casos se están viendo obligados a caer también en la situación de impago, al no poder soportar toda la presión económica que ello supone.

En cifras absolutas, según los datos ofrecidos por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) y el Observatorio de las Comunidades de Propietarios, los niveles de impago soportados por las comunidades de propietarios se incrementaron en el ejercicio 2013 en un 11,9% respecto al año anterior, alcanzando los 1.798 millones de euros en toda España.

Ante esta preocupante situación, muchos particulares, vecinos afectados por la morosidad de algún propietario de su finca, desconocen qué pasos deben efectuar para que un vecino moroso pague finalmente lo que debe a la comunidad de propietarios.

La primera recomendación, es el control exhaustivo del cobro de los recibos, ya que según los expertos, se considera fundamental detectar posibles impagos

de vecinos de forma inmediata y actuar rápidamente contra ellos.

En aquellas comunidades en que existe un administrador de fincas, este debe ser el encargado de controlar el equilibrio presupuestario de la finca, así como también debe estar pendiente de algún posible retraso o incumplimiento del pago por parte de los vecinos.

Una vez se detecta un impago en alguna de las cuotas emitidas, el procedimiento exige que la comunidad contacte con el vecino deudor. Agotar la vía diplomática siempre es el primer paso a seguir, no obstante, si de ella no se obtiene una respuesta satisfactoria, se recomienda enviar una carta certificada o burofax en la que se indique la cuantía impagada, el concepto de la misma y el plazo para hacer efectivo dicho pago, recordándole siempre al vecino que la deuda que este tiene es con el resto de la comunidad de propietarios.

Utilizando este medio de comunicación, la comunidad se asegura de la recepción de la carta por parte del vecino deudor. El burofax deja constancia no sólo de la correcta o incorrecta recepción por parte del destinatario, también es prueba fehaciente del contenido de la misma. Hecho que tendrá especial relevancia en caso de acudir a la vía judicial, puesto que dicha comunicación puede ser solicitada como prueba documental en un juicio.

Si tras haber agotado la vía diplomática, el vecino sigue sin abonar la deuda, el presidente de la comunidad de Propietarios deberá convocar una Junta Extraordinaria, en cuyo orden del día deberá incluirse la liquidación de las deudas de los propietarios que no están al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad. Del mismo modo, deberá hacerse referencia a la propuesta de tomar acciones judiciales contra el vecino moroso. Es importante conocer el hecho que la Junta de Propietarios, por mayoría simple, puede emprender acciones judiciales contra el vecino moroso desde el primer mes de impago, no siendo necesario esperar a que el deudor alcance una determinada cuantía impagada.

El acuerdo de la Junta de propietarios debe ser notificado fehacientemente al

