observatorio
comunidades
de propietarios

Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
España

COMUNICADO DE PRENSA

Presentación del "4º Estudio Global sobre la morosidad en Comunidades de Propietarios en España"

LA MOROSIDAD DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN ESPAÑA ALCANZA LOS 1.854,71 MILLONES DE EUROS EN 2014

En el año 2014 el incremento medio fue de un 3,15%.

Madrid, 3 julio 2015. El Estudio, elaborado por el Observatorio de las Comunidades de Propietarios, establece que las entidades financieras, sociedades inmobiliarias y entidades públicas de gestión alcanzan el 24% de la mora, y que esta morosidad ha subido de los 341,62 millones de euros de 2013, a los 445,13 millones de euros de 2014.

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 económica, alcanza el 51%, y respecto a los morosos intencionales y profesionales, que son los que pueden pagar, pero no lo hacen, constituyen el 25% de los propietarios de inmuebles.

El Informe corrobora que las entidades financieras siguen adjudicándose inmuebles y su comportamiento, en cuanto a los pagos de las cuotas de comunidad, se caracteriza por el sistemático retraso, atendiendo estos pagos cuando es necesario para la transmisión del inmueble a terceros o, en su caso, son objeto de reclamación de pago por parte de las comunidades de propietarios.

REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.

Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. – 28006 Madrid
Telf. 91 575 73 69 / 91 576 92 17 – Fax 91 575 12 01
www.cgcafe.org - comunicacion@cgcafe.org

En el año 2013 entró en vigor la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación de espacios urbanos, con el objetivo de fomentar la rehabilitación obligatoria de aquellos edificios que superen los 50 años al llegar al año 2018, rehabilitación que conllevaría un importante ahorro energético en los edificios. Para el Observatorio de las Comunidades de Propietarios, rehabilitar un parque de más de 25 millones de viviendas donde la mitad de ellas tiene más de 30 años, y una quinta parte, más de 50 años, es realmente difícil, dado que el 41% de los propietarios no podrán asumir ningún coste extraordinario para sufragar los gastos de la rehabilitación, regeneración y renovación de espacios urbanos.

Este Informe concluye que en 2014 la morosidad en comunidades de propietarios se encuentra prácticamente dividida en dos grandes grupos: el 51% de los propietarios que no pagan porque no pueden o encuentran una gran dificultad, y los que, representando a entidades financieras, sociedades inmobiliarias y morosos profesionales o intencionales no pagan disponiendo de recursos para ello. Es decir, el 49% restante.

El Observatorio de las Comunidades de Propietarios tiene como objetivo analizar la situación actual de las deudas comunitarias por recibos impagados, así como sus posibles soluciones en una situación de crisis que requiere una gestión profesional de la máxima cualificación que garantice los derechos de consumidores y usuarios en un bien tan esencial como es la vivienda**.**

Para más información:

Dolores Lagar Trigo
Gabinete de Comunicación CGCAFE
Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izda.
Tel.: 91 575 73 69 – 646854280
comunicacion@cgcafe.org
www.cgcafe.org @cgcafeaaff
https://www.facebook.com/cgcafeaaff.consejogeneral

Virginia Carmona Muñoz
Lefebvre – El Derecho
Calle de los Monasterios de Suso y Yuso, nº 34
Telf.: 685885479
Email: vcarmona@elderecho.com

observatorio
comunidades
de propietarios

Observatorio de las Comunidades de Propietarios

"4º ESTUDIO GLOBAL SOBRE LA MOROSIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN ESPAÑA"

EL Observatorio de las Comunidades de Propietarios ha realizado el "4º 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 2014, en un 3,15 % respecto al año anterior, hasta alcanzar los 1854,71 millones de euros, frente a los 1798 millones de euros correspondientes al año 2013.

RESULTADOS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Por Comunidades Autónomas los mayores incrementos se han producido en Castilla-La Mancha (8,8 %), Murcia (8,6%), Aragón (5,98%), Canarias (5,76%) y Cantabria (5,5%), que se sitúan por encima de la media nacional. Y la mayor morosidad se presenta en Ceuta y Melilla, con un 11,5% y 10,5% respectivamente. Por su parte, las comunidades que han registrado un menor incremento de la morosidad, incluso alguna en negativo, han sido: Galicia (-1,37%), Navarra (-0,33%), Asturias (0,56%), Castilla-León (1,07%) y Cataluña (1,18%).

Referente al ejercicio 2015, y ante los datos del segundo trimestre, previsiblemente la deuda 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 2014, éste se ha mantenido prácticamente igual que en 2013, oscilando entre los 118 y 220 días como media entre los distintos territorios –frente a los 114 y 220 días de 2013-, situándose la media nacional en 169 días en 2014, frente a los 176 días de 2013.

Respecto al porcentaje de deuda que se abona en fase extrajudicial –fase amistosa-, se ha mantenido, en 2014, en porcentajes cercanos al 25-30% con respecto al año 2013, que se situaba en el 29,22%.

REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE ESPACIOS URBANOS

Es importante señalar que del parque de más 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.

LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CON ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS SON MÁS EFICACES EN LA RECLAMACIÓN DE CUOTAS

Los informes del año 2012, 2013, 2014 y primer trimestre de 2015 ponen de manifiesto la necesidad de que las comunidades de propietarios cuenten con una adecuada gestión de la morosidad. Esta conclusión se extrae del dato de que en aquellas comunidades de propietarios donde existe un Administrador Colegiado la gestión de morosidad mejora sustancialmente, tanto en la preparación extrajudicial y judicial de la reclamación, así como reduciendo la inacción de la Comunidad.

Según los datos de que dispone el *Programa de lucha contra la morosidad en comunidades de propietarios* [PLCM] a través d la empresa gestora de éste *Cobro Direct*, perteneciente al grupo *Acción Legal,* las comunidades de propietarios donde hay administradores de fincas colegiados son un 30% más eficaz.

TIPOLOGÍAS DE LOS MOROSOS

Como es tradicional el informe hace mención en su estudio a la tipología de morosos. El perfil de morosos mayoritarios son los denominados accidentales, es decir, aquellos que no abonan sus cuotas por problemas económicos, y que por primera vez superan el 50 %, concretamente se sitúan en el 51% -en 2013 el porcentaje era del 46%- A este grupo le seguirían las entidades financieras, sociedades inmobiliarias y entidades públicas de gestión, con un 24% -en 2013 su porcentaje era del 19%-. En cuanto a los morosos intencionales o profesionales, que son los que pudiendo pagar no lo hacen, se sitúan en el 25% en 2014, frente al 35% de 2013.

En comparación con el año anterior, destaca como ha subido el porcentaje de morosos con problemas económicos (5%), el de entidades financieras, sociedades inmobiliarias y entidades públicas de gestión (5%), habiendo disminuido, según los datos, en la tipología de morosos intencionales y profesionales (-10%).

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 341,62 millones de euros de 2013, a los 445,13 millones de euros de 2014. Es decir, que las entidades financieras siguen adjudicándose inmuebles y su comportamiento, en cuanto a los pagos de las cuotas de comunidad, se caracteriza por el sistemático retraso, atendiendo estos pagos cuando es necesario para la transmisión del inmueble a terceros o, en su caso, son objeto de reclamación de pago por parte de las comunidades de propietarios.

CONCLUSIÓN

Al igual que en informes precedentes, el Observatorio de las Comunidades de Propietarios concluye que la crisis económica se refleja en las finanzas de las comunidades de propietarios, siendo, precisamente, los ciudadanos económicamente con más problemas y, en el otro extremo, los activos bancarios quienes aglutinan el 76% de la morosidad, mientras que el otro 24% lo que hace es dilatar y excusar el pago por causas varias.

Así, a grandes rasgos, el panorama arrojaría que la morosidad se encuentra prácticamente dividida en dos grandes grupos: el 51% de los propietarios que no pagan porque no pueden o encuentran una gran dificultad, y los que, representando a entidades financieras, sociedades inmobiliarias y morosos profesionales o intencionales no pagan disponiendo de recursos para ello. Es decir, el 49% restante.

ESTIMACIÓN MOROSIDAD COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

NOMBRE	MOROSIDAD 2012 (Millones de €)	MOROSIDAD 2013 (Millones de €)	MOROSIDAD 2014 (Millones de €)	% 2012- 13	% 2013-14	MOROSIDAD BANCARIA (Millones €)	IMPOSIBLIDAD DE ASUMIR DERRAMAS 2014
Almería	35,00	39,00	39,70		1,79%	10,00	
Cádiz	49,00	54,00	55,90		3,52%	13,00	
Córdoba	32,00	36,00	36,90		2,50%	8,00	
Granada	38,00	43,00	44,50		3,49%	9,80	
Huelva	23,00	25,00	25,60		2,40%	7,00	
Jaén	22,00	24,00	24,70		2,92%	6,00	
Málaga	66,00	74,00	75,60		2,16%	17,81	
Sevilla	47,00	52,00	53,81		3,48%	14,00	
Andalucía	**312,00**	**347,00**	**356,71**	**11,47%**	**2,80%**	**86,61**	**55,00%**
Huesca	9,00	11,00	11,50		4,55%	2,50	
Teruel	4,00	5,00	5,23		4,60%	1,80	
Zaragoza	29,00	34,00	35,20		3,53%	8,16	
Aragón	**42,00**	**49,00**	**51,93**	**16,20%**	**5,98%**	**12,46**	**29,50%**
Asturias	**32,00**	**36,00**	**36,20**	**13,45%**	**0,56%**	**8,64**	**26,60%**
Illes Balears	**43,00**	**53,00**	**55,52**	**22,56%**	**4,75%**	**13,32**	**42,60%**
Las Palmas	38,00	49,00	52,10		6,33%	11,87	
Santa Cruz de Tenerife	33,00	43,00	45,20		5,12%	11,48	
Canarias	**71,00**	**92,00**	**97,30**	**28,89%**	**5,76%**	**23,35**	**64,10%**
Cantabria	**20,00**	**24,00**	**25,32**	**22,36%**	**5,50%**	**5,36**	**30,90%**
Ávila	6,00	7,00	6,98		-0,29%	1,00	
Burgos	10,00	11,00	11,02		0,18%	2,50	
León	13,00	14,00	14,03		0,21%	3,00	
Palencia	5,00	6,00	6,02		0,33%	1,50	
Salamanca	9,00	10,00	10,04		0,40%	2,50	
Segovia	5,00	6,00	5,96		-0,67%	2,00	
Soria	3,00	3,00	2,93		-2,33%	1,50	
Valladolid	19,00	20,00	20,05		0,25%	5,00	
Zamora	7,00	8,00	7,87		-1,63%	1,37	
Castilla y León	**79,00**	**84,00**	**84,90**	**6,98%**	**1,07%**	**20,37**	**24,80%**
Albacete	13,00	17,00	18,36		8,00%	4,00	
CiudadReal	16,00	19,00	20,50		7,89%	5,00	
Cuenca	6,00	8,00	8,80		10,00%	2,00	
Guadalajara	10,00	13,00	14,20		9,23%	3,89	
Toledo	19,00	23,00	25,20		9,57%	6,00	
Castilla-La Mancha	**64,00**	**80,00**	**87,06**	**25,29%**	**8,82%**	**20,89**	**37,90%**

ESTIMACIÓN MOROSIDAD COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

NOMBRE	MOROSIDAD 2012 (Millones de €)	MOROSIDAD 2013 (Millones de €)	MOROSIDAD 2014 (Millones de €)	% 2012- 13	% 2013-14	MOROSIDAD BANCARIA (Millones €)	IMPOSIBLIDAD DE ASUMIR DERRAMAS 2014
Barcelona	195,00	209,00	212,20		1,53%	50,00	
Girona	28,00	30,00	30,57		1,90%	8,00	
Lleida	12,00	13,00	13,22		1,69%	4,00	
Tarragona	30,00	32,00	32,36		1,13%	7,00	
Cataluña	**265,00**	**285,00**	**288,35**	**7,61%**	**1,18%**	**69,00**	**37,70%**
Alicante	70,00	81,00	85,32		5,33%	19,00	
Castellón	19,00	21,00	23,04		9,71%	7,00	
Valencia	82,00	94,00	97,22		3,43%	21,00	
Cdad. Valenciana	**171,00**	**196,00**	**205,58**	**15,19%**	**4,89%**	**49,00**	**41,50%**
Badajoz	20,00	24,00	24,81		3,37%	5,00	
Cáceres	13,00	16,00	16,62		3,88%	4,94	
Extremadura	**33,00**	**40,00**	**41,43**	**22,05%**	**3,57%**	**9,94**	**41,50%**
Coruña,A	34,00	35,00	34,92		-0,23%	9,00	
Lugo	10,00	11,00	10,95		-0,45%	2,22	
Ourense	9,00	10,00	9,68		-3,20%	2,18	
Pontevedra	24,00	25,00	24,34		-2,64%	6,00	
Galicia	**78,00**	**81,00**	**79,89**	**3,76%**	**-1,37%**	**19,40**	**47,30%**
Madrid	**237,00**	**245,00**	**251,63**	**3,17%**	**2,71%**	**61,10**	**37,80%**
Murcia	**55,00**	**70,00**	**76,02**	**27,82%**	**8,60%**	**18,24**	**53,30%**
Navarra	**21,00**	**21,00**	**20,93**	**2,20%**	**-0,33%**	**5,00**	**24,20%**
Araba/Álava	10,00	12,00	12,32		2,67%	3,00	
Bizkaia	33,00	37,00	37,75		2,03%	8,00	
Gipuzkoa	22,00	24,00	24,63		2,62%	5,92	
País Vasco	**65,00**	**73,00**	**74,70**	**11,64%**	**2,33%**	**17,92**	**24,20%**
La Rioja	**11,00**	**12,00**	**12,36**	**5,70%**	**3,00%**	**2,96**	**33,60%**
Ceuta	**3,00**	**4,00**	**4,46**		**11,50%**	**1,00**	**43,60%**
Melilla	**3,00**	**4,00**	**4,42**	**13,97%**	**10,50%**	**1,00**	**43,60%**
Total Nacional	**1.606,00**	**1.798,00**	**1.854,71**	**11,97%**	**3,15%**	**445,13**	**40,90%**