

# Cuando el banco hace de casero

LA GESTIÓN DE UNA INGENTE CARTERA DE INMUEBLES EN PROPIEDAD SUPONE MÁS DE UN QUEBRADERO DE CABEZA PARA LAS ENTIDADES. PAGAR LA CUOTAS DE COMUNIDAD Y LOS IMPUESTOS, REALIZAR EL MANTENIMIENTO... ES SU NUEVA TAREA Y, A VECES, SURGEN ROCES.

POR AMAIA ARTETA

Desde que hace cuatro años Juan Montes se instaló en su nueva casa, una finca de 416 viviendas en San Sebastián de los Reyes (Madrid), está viviendo una auténtica pesadilla. "Los pisos se entregaron rápido y mal, sin los equipamientos prometidos por un promotor que actuó con aires de grandeza", asegura. De los diez ascensores, funcionaban la mitad; los telefonillos no se habían terminado de instalar; del jacuzzi y el gimnasio prometidos no había ni rastro; la piscina parecía una bañera gigante... Por si fuera poco, el promotor, que era dueño del 40%, había pagado a sus socios en especie -con *lofts*- y empezó a generar otro tipo de problemas: "No pagaba a los proveedores ni tampoco puso nunca un euro de la cuota de comunidad y ahora arrastra una deuda de 600.000 euros", añade. Juan decidió pasar a la acción y desde diciembre de 2009 es el presidente de la comunidad de propietarios. En este tiempo, se han tenido que incrementar un 30% la cuotas de comunidad y poner 60.000

euros para poder echar a andar. Ahora, la promotora está en concurso de acreedores y hasta que el juicio no acabe no podrá reclamar al *pool* de bancos -son varias entidades las que financiaron la promoción- esas cuotas impagadas. Pero lo peor es que la pesadilla no habrá terminado, porque sabe que cuando los bancos tomen las riendas comenzará otra batalla.

Como la suya, cada vez más comunidades de vecinos tienen que lidiar con un nuevo perfil de caseros: los bancos. Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, las entidades financieras españolas no sólo han visto contaminados sus balances por culpa del ladrillo sino que, además, se han convertido de la noche a la mañana en propietarios de miles de inmuebles de los que se tienen que encargar hasta que consigan vender. Por desahucios o quiebras, los inmuebles han cambiado de manos y, en su nuevo papel, las entidades deben pagar las cuotas de comunidad e impuestos como el IBI, ponerse en comunicación los proveedores de la luz y el agua, reparar posibles

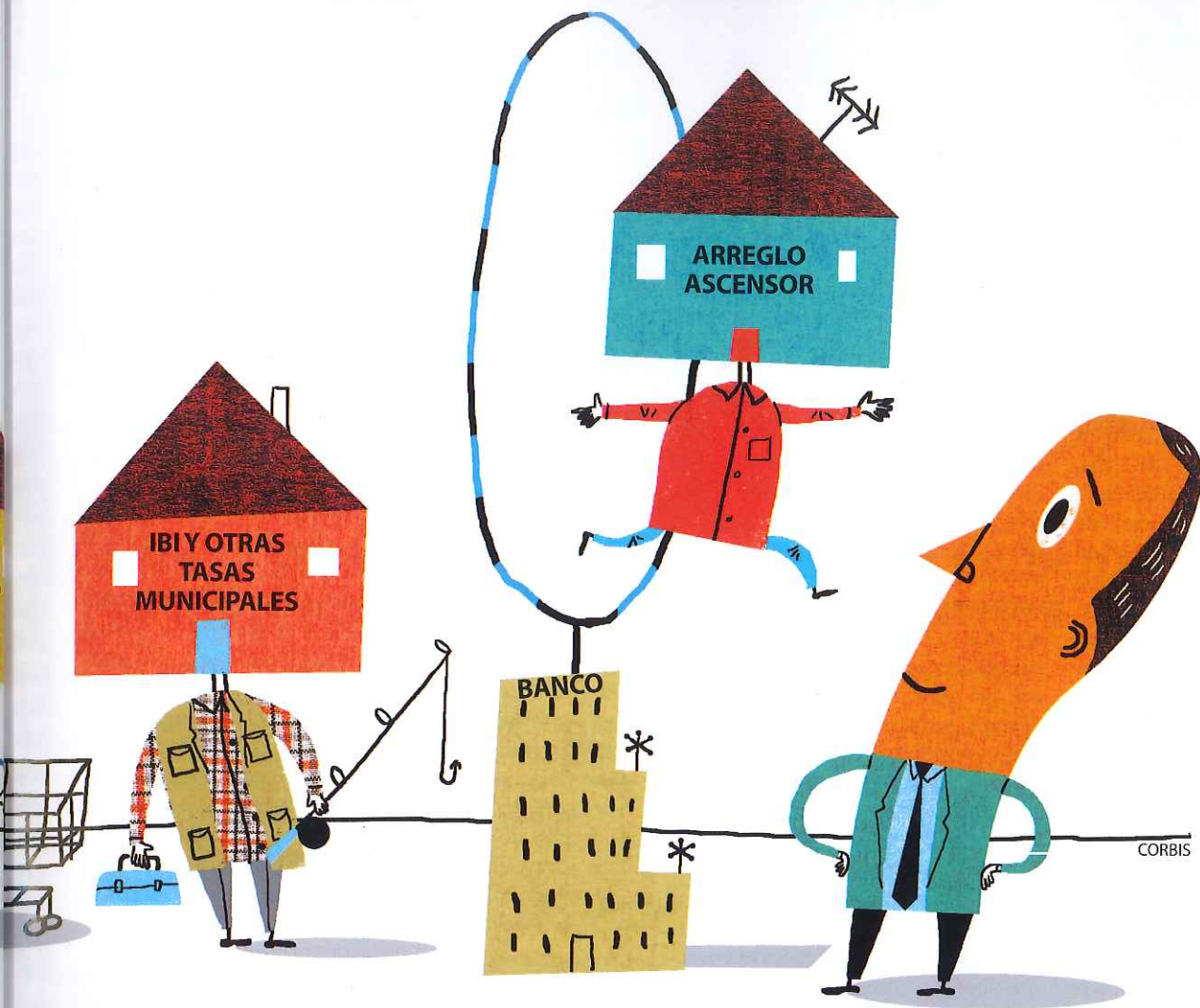


LA SAREB TIENE EN CARTERA 76.000 VIVIENDAS VACÍAS PARA VENDER O ALQUILAR

LA BANCA ADEUDÓ A LAS COMUNIDADES DE VECINOS 256 MILLONES DE EUROS EN 2012

daños... Un negocio al que no están habituados y que, como reconoce Javier Sieyro, director de Procedimientos y Ventas de la Unidad de Gestión de Activos Singulares de NCG Banco, "supone un dolor de cabeza y no es un plato de buen gusto. Implica perder dinero, problemas y una necesidad de gestión".

La suya es una de las pocas voces de un sector que cierra filas y se toma la gestión de estos pisos como una cuestión de procedimiento interno sobre la que prefieren no dar muchos detalles. Fuera de luz y taquígrafos, es más fácil conseguir una declaración. Así, hace apenas un año, un exdirectivo de Bankia confesaba en *petit comité* durante una comida informal: "Prefiero que pregunten por el supercrédito [1.000 millones de euros] a Martinsa Fadesa que no sobre los miles de llaves [de pisos] que nos hemos tenido que quedar, porque eso sí es un auténtico problema". La entidad hoy nacionalizada acumula en su balance 2.900 millones de euros en activos inmobiliarios -además de otros 2.600 de crédito promotor-, de los que más del 70% corresponde a vivienda terminada. Y eso, después de haber limpiado sus cuentas traspasando activos a la



Sareb. El banco malo, por su parte, aglutina una cartera de 76.000 viviendas vacías y otras 6.300 en alquiler –amén de otros activos–, aunque son las entidades cedentes las encargadas de gestionarlos y venderlos, y BBVA cuenta con cerca de 15.600 pisos en venta. Banco Santander, por ejemplo, no desglosa ese dato.

**JUGAR AL DESPISTE.** Los que sí han alzado la voz, y de manera contundente, son los administradores de viviendas. El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España llamó la atención a principios de año sobre la "creciente morosidad que las entidades financieras están adquiriendo con las comunidades de propietarios". En total, este organismo cifra en 256 millones la morosidad bancaria a cierre de 2012, el 16% del total que las comunidades tienen pendiente de

cobro. "El 60% es heredado, es decir, se viene arrastrando de las promotoras que han acabado entregando las promociones a los bancos. Pero luego las entidades dilatan el pago todo lo que pueden", reconoce Rafael del Olmo, secretario del Consejo General y presidente del Colegio de Administradores de Sevilla. Incluso en alguna gran entidad, el departamento de auditoría interna ya ha alertado del problema.

La mayoría de los administradores consultados para este reportaje constatan un mismo *modus operandi*: las entidades juegan al despiste. Un juego que Francisco Gafforio, socio fundador de Communitas, tiene muy estudiado: "Cuando un banco lleva a cabo una ejecución hipotecaria [se queda con el piso de alguien que no puede pagar] utiliza varias estrategias para evitar pagar la deuda atra-



sada y las cuotas corrientes: no suele comunicar al administrador que es el nuevo propietario del inmueble y retrasa todo lo posible la inscripción de la finca en el Registro de la Propie-

dad para no aparecer como propietario".

Enterarse de que un propietario ha sido desahuciado, se queja este colectivo, es más difícil de lo que pudiera parecer. "Tenía un propietario que no pagaba, pero me enteré de que el banco se había quedado con la casa por el portero. Fue entonces cuando me puse en contacto con la entidad, La Caixa, que tiene una gestora para estos activos, Servihabitat. Me pidieron todo tipo de información pero, al cabo de unos tres meses, pagaron los 3.000 euros de deuda correspondiente al año natural y el anterior", explica Juan Sempere, otro administrador que gestiona una veintena de comunidades. Las entidades acaban haciéndose cargo de lo que la Ley de Propiedad Horizontal exige, el resto, en este caso otros 3.000 euros, suele quedarse en el limbo por- ▶

► que el anterior propietario, que no pagaba, se declara insolvente.

Sempere ahora no está inmerso en ningún caso, pero ha llegado a tener tres comunidades con pisos que han acabado en manos de los bancos. "Con algunos, cuesta ponerse al día, salvo que quieran vender el piso, entonces se ponen en contacto contigo porque necesitan tenerlo libre de cargas y quieren que les emitas un certificado. Con Bankia tardé unos cuatro meses en dar con el departamento adecuado, luego no tuve problemas", añade. Desde la entidad nacionalizada no precisan datos sobre procesos monitorios –reclamaciones judiciales recibidas–, pero reconocen que llevan meses regularizando el pago de cuotas de comunidad. "En ocasiones se dan obstáculos ajenos a la entidad. Pueden quedar algunos flecos, por eso se están acelerando los trámites y la previsión es que antes de que acabe junio se pueda tener todo resuelto", añaden desde el departamento de Comunicación.

Aunque el banco no es el ma-

yor deudor de las comunidades, el efecto puede ser demoledor sobre todo en aquéllas en las que las entidades se convierten, de golpe, en el propietario mayoritario. "De una promoción de 500 viviendas proyectadas en Vera, el banco se ha quedado con cien que eran del promotor. Si no paga, te hunde la comunidad, porque aunque la promoción no está terminada, existen una serie de zonas comunes operativas que hay que mantener", ilustra Gafforio. Y en algunas más pequeñas, puede implicar una mayor dificultad para afrontar gastos corrientes, aunque en principio la ejecución de un piso "no desequilibra el presupuesto, porque existe un fondo de maniobra", matiza Fernando Mosteiro, director de Afínco, sociedad que administra más de cuatrocientas comunidades en Madrid. "Prefiero que me deje de pagar un banco a que fallezca un propietario sin dejar herederos, porque el banco está ahí", añade.

Sin embargo, en muchos casos son el resto de los vecinos los que pagan los platos rotos porque se

## UN DESAHUCIO PUEDE LLEVAR TRES AÑOS Y EN ESTE TIEMPO, LAS DEUDAS SE ACUMULAN

### LA BANCA NO COMUNICA QUE ES EL NUEVO PROPIETARIO Y DILATA REGISTRAR LA PROPIEDAD

acaban subiendo las cuotas. Es lo que ha pasado en una finca en la sevillana calle Sierpes. "De un total de veinte viviendas, el banco se quedará con diez cuando termine el concurso de acreedores. Mientras, hemos tenido que subir un 100% las cuotas de la comunidad", relata Del Olmo.

**TRABAS JUDICIALES.** La envergadura del problema ha llevado a la mayoría de entidades a crear gestoras profesionalizadas con un único objetivo: vender o, a una mala, alquilar las viviendas y otros activos –garajes, locales,

suelo, trasteros...–. A principios de 2012, Rodrigo Rato, todavía presidente de Bankia, reunió todos los activos inmobiliarios en Bankia Habitat. Unos años antes, NCG Banco creó la Unidad de Gestión de Activos Singulares, de la que cuelga el grupo inmobiliario de las cajas gallegas fusionadas que tiene en venta 8.617 inmuebles –propios y de la Sareb– y en el que hoy trabajan 122 personas. Los 41.024 inmuebles en *stock* de La Caixa se gestionan a través de Servihabitat y en la división inmobiliaria de BBVA –Anida– trabajan quinientas personas. "Conseguir toda la documentación de los pisos y comprobar que está en regla son aspectos que requieren una gran dedicación", explican desde la entidad, aunque tampoco aclaran ni los procesos monitorios recibidos ni la dilación en el pago de las cuotas.

Pero, quizá, lo más farragoso sea hacerse con la propiedad del inmueble. Javier Sieyro, de la Unidad de Gestión de Activos Singulares de NCG Banco, explica que puede llevar cerca de ►

## CONSEJOS

### Para las comunidades de vecinos

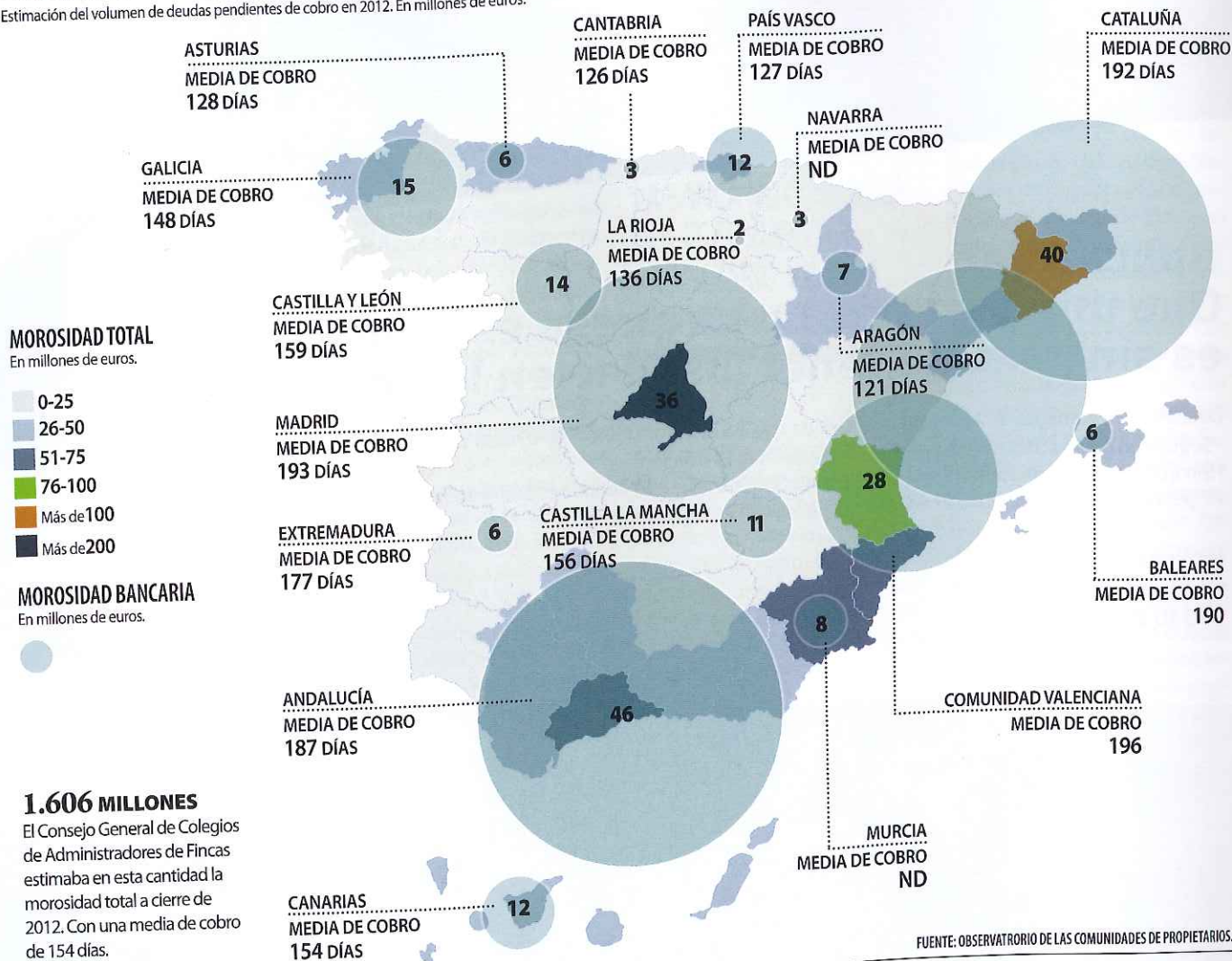
- **1. Hacerse con el documento que demuestre que el banco es el titular:** Bien la nota simple del Registro de la Propiedad (cuesta menos de 4€) o el auto de adjudicación del juzgado, donde figura que el banco se ha quedado con la finca por el impago del préstamo.
- **2. Primer contacto amistoso:** Llamar o enviar un correo al contacto de la entidad financiera del antiguo propietario para confirmar si, amistosamente, se va a hacer cargo de las cuotas de comunidad.
- **3. Comunicación oficial:** Enviar un buro-fax o carta certificada directamente al presidente de la entidad financiera con la copia del documento anterior, comunicándole que, si en un plazo de 15 no se abonon los recibos pendientes, se convocará una junta para liquidar su deuda y aprobar su reclamación por vía judicial.
- **4. Pasar a la acción:** Reclamar judicialmente la deuda, mediante la interposición de una demanda monitoria. Las probabilidades de éxito son altas.

### Para comprar una casa al banco

- **1. Revise la vivienda:** Realice una visita *in situ* y compruebe el estado del piso y el funcionamiento de sus instalaciones. Normalmente estos pisos llevan mucho tiempo sin ocupar o abandonados y puede haber un mantenimiento deficitario.
- **2. Pida una nota simple:** Asegúrese de pedir una nota simple en el Registro de la Propiedad de su localidad. Cuesta menos de 4€ y le garantizará el titular real de la propiedad y qué cargas o embargos tiene.
- **3. Solicite el certificado libre de cargas:** Pida que el banco (vendedor) le envíe un certificado de que la vivienda está al corriente de pago de las cuotas de la comunidad. Este certificado lo emite el administrador de la comunidad y suele costar unos 40€ aproximadamente. Si no lo hace, la comunidad podrá después reclamarle las cuotas/derramas del año natural y del anterior que haya dejado impagadas el banco y/o la persona que fue desahuciado.

## La morosidad, a examen

Estimación del volumen de deudas pendientes de cobro en 2012. En millones de euros.



► tres años tomar la posesión desde que se interpone la demanda en caso de desahucio a un particular. "Somos muy escrupulosos con el propietario y desde la adjudicación a la toma de posesión pasa tiempo, a veces bastante, y las comunidades de propietarios se ven afectadas, pero es la naturaleza judicial del proceso", afirma.

La entidad reconoce que el pasado año recibió 28 procesos monitorios –reclamación de deudas– que hoy están resueltos y que califica de irrisorios frente al resto de estadísticas que exhibe: 36.000 cuotas pagadas por

valor de 5,4 millones de euros, correspondientes a 3.144 comunidades, de las que el 91% son de viviendas particulares. "Hacemos muchas daciones en pago, casi la mitad de la entrada de activos al mes es por esta vía. En esos casos, la toma de posesión es inmediata. Y una vez que somos el propietario, nuestro objetivo es tenerlo listo para la venta en un mes, lo que implica regularizarlo todo", añade. Además, la entidad ha destinado 1,5 millones de euros a reparar viviendas que se ha quedado y otros 19 millones a terminar promociones en curso.

Los procesos judiciales también son un engorro para las comunidades de propietarios. Encima ahora la llamada Ley Antidesahucios ha traído una consecuencia inesperada. La conquista social que permite suspender hasta dos años algunos desalojos supone una cruz para las comunidades. "Perdemos la afección real que da derecho a cobrar la deuda del año natural y la del anterior, por eso pedimos que ésta se amplíe a los últimos cinco

### ADMINISTRADORES DE FINCAS

15.360 colegiados.

36.500 millones de euros gestionados.

años", explica Rafael del Olmo, secretario del Consejo General de Colegios de Administradores. Una petición que ya ha recibido el respaldo de la Comisión de

Economía y Competitividad del Congreso.

Si lo consiguen, será un paso importante para atajar la creciente morosidad. Pero en vista de la realidad imperante, el papel de la banca como casero va para largo. Y es de esperar que, poco a poco, se quite el sambenito de morosa. ■