

## NOTA DE PRENSA

---

# La morosidad en las comunidades de propietarios, un freno a las obras de rehabilitación

- *El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida impulsa modificar la Ley Hipotecaria de 1946 para acabar con el problema que supone la morosidad*

**Barcelona, 24 de enero 2024** - El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida (CAFBL) está trabajando activamente en una **reforma legislativa** para **modificar la Ley Hipotecaria de 1946** para que conste registralmente el adjudicatario en los procedimientos de ejecución sobre bienes inmuebles. Es decir, que el juzgado o tribunal que sustancie el procedimiento tenga que comunicar al registrador que el referido procedimiento se ha acabado e indique a quién se ha adjudicado la vivienda, para facilitar a las comunidades de propietarios la posibilidad de reclamar la deuda pendiente, en caso de haber.

La **salud económica de las comunidades de propietarios** depende del cumplimiento por parte de los copropietarios de las obligaciones de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

Las situaciones de morosidad se ven agravadas en aquellos contextos en que el propietario además está sometido a un proceso de ejecución sobre el inmueble por impago de las cuotas hipotecarias. Actualmente, cuando se finaliza el procedimiento con la ejecución del inmueble, no es posible conocer por parte de la Comunidad ni la propia finalización del procedimiento, así como tampoco el adjudicatario definitivo, que es quien tendría que hacer frente a las responsabilidades y afectaciones reales del inmueble.

El presidente del CAFBL, Sr. Lorenzo Viñas, pone énfasis en que ***“la morosidad en las comunidades de propietarios es un grave problema, ya que entorpece o para obras de mantenimiento o rehabilitación necesarias o imprescindibles, y este problema se agrava en casos de ejecuciones judiciales por impago de hipoteca”***.

De hecho, en los casos en los que se deja de pagar la hipoteca, significa que meses anteriores ya se ha dejado de pagar también la cuota comunitaria. Si a estos meses de impago se añaden todos los meses que dura el proceso judicial (hasta 24 meses) el **perjuicio para la comunidad de propietarios es muy grave** y una de las principales consecuencias es la imposibilidad de llevar a cabo obras comunes necesarias como puede ser, por ejemplo, la instalación de un ascensor, con la consecuencia negativa hacia personas con discapacidad o gente mayor. *“También se añade el problema que es que si a quien se acaba adjudicando la vivienda no inscribe en el registro esta adjudicación es imposible saber quién es este nuevo propietario y, por lo tanto, no se sabe a quién se le tienen que reclamar las cuotas pendientes”*, indica el Sr. Viñas.

No se tiene que olvidar que las **viviendas en buen estado de conservación y mantenimiento** favorecen la **calidad de vida** de las personas que viven y, por tanto, es un beneficio para la salud



de todo el mundo. De aquí la importancia de poder garantizar en las comunidades de propietarios su economía para llevar a cabo cualquier obra de mantenimiento necesaria.

Esta propuesta de modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 se enviará a los diferentes grupos parlamentarios del Congreso de los Diputados, así como al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de España y, además, por parte del CAFBL se promoverán las reuniones institucionales necesarias para que esta modificación tan necesaria se pueda llevar a cabo.

**Para más información, contactar con el Departamento de Comunicación y Prensa:**

**Marta Agraz – [premsa@cafbl.cat](mailto:premsa@cafbl.cat)**

**Tel. 93 451 02 02 / Móvil: 639 863 856**

---

***Sobre el CAFBL***

El CAFBL es una corporación de derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades. La institución se rige por sus propios estatutos y reglamentos de régimen interno. Es una agrupación de profesionales que se dedican a la administración del patrimonio inmobiliario. Su actividad comprende las provincias de Barcelona y Lleida y agrupa un total de 2400 colegiados que administran prácticamente el 80% de las viviendas de la zona de influencia.