

# **INFORMES DE LA COMUNIDAD DE** **NIVEL 2 – INFORMACIÓN**

## **PROTOCOLO DE DEUDORES**

**Comité de deudores**

**Departamento Legal de inmho Admiburgos**

Las gestiones que se realizan para reducir la deuda de Condado de Alhama Resort son las siguientes:

- Envío de emails mensualmente a los propietarios que han devuelto recibos de comunidad sea cual sea la razón, avisando del hecho e informando que se le girará las cuotas devueltas el siguiente mes o bien a finales del mismo mes si así lo solicitan.
- Envío de correo mensualmente a propietarios con domiciliación desactivada o pagos mediante transferencia, se les informa de la cuenta bancaria de la comunidad para que liquiden la deuda y de las consecuencias de seguir en su situación, se sugiere que se reactive la domiciliación o den de alta una nueva tras pagar la deuda y que el pago regular resultará en el descuento por pronto pago.
- No aplicación de los descuentos por pago en plazo que se aplican a los buenos pagadores.
- Envío de emails de planes de pago para deudores con grandes deudas.
- Seguimiento de deudores con planes de pago.
- Desconexión servicios TV e internet a deudores a partir de 600€
- Comprobación del estado de viviendas en ejecución por bancos mediante notas simples.

### **Acciones más comunes:**

1. Deuda Bancaria: actualización deuda mensual. Se contacta con los gestores de los bancos para que liquiden deuda. Se suele enviar actas, CIF, cuenta bancaria y extractos para que liquiden la deuda que les corresponde. Se informa de las propiedades que tienen embargo y demanda y sus costas legales.
2. Seguimiento de deuda de propiedades de bancos y cambios de propietarios.
3. Certificados de deuda a bancos.
4. Búsqueda activa de deudores de los que no tenemos teléfono ni email incluso en las viviendas.
5. Análisis de notas registrales para valorar la situación económico-financiera de cada deudor.
6. Contacto mediante carta certificada para aquellos propietarios de los que no

tenemos correo electrónico ni teléfono.

7. Contacto mediante burofax con los deudores susceptibles de ser demandados por la comunidad.
8. Preparación de documentos para que los abogados de la comunidad interpongan las demandas.
9. Posible contacto con agencias de cobro que presenten una buena oferta para la comunidad.

### Plazos de actuación y diagrama de flujo

La mayoría de las actuaciones para el cobro de deuda de propietarios anteriormente descritas se realizan continuamente y mediante el trabajo diario del equipo del departamento legal de inmho Admiburgos.

A continuación, mostraremos los plazos de aquellas actuaciones más habituales:

ACTUACIÓN	PLAZOS
1. AVISO A PROPIETARIOS RECIBOS DEVUELTOS	ANTES DE 15 DÍAS POSTERIORES A LA DEVOLUCIÓN
2. AVISO CANCELACIÓN DOMICILIACIÓN BANCARIA	ANTES DE 15 DÍAS DESPUÉS DE DOS RECIBOS DEVUELTOS SEGUIDOS
3. DESCONEXIÓN TELEVISIÓN E INTERNET	SE DA UN PLAZO PRUDENCIAL PARA QUE EL VECINO CONTESTE O PAGUE A LA NOTIFICACIÓN
4. ANÁLISIS SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL DEUDOR	A LOS 30 DÍAS DE LA PUBLICACIÓN DE DEUDORES EN EL ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
5. BUROFAXES Y CARTAS CERTIFICADAS A SU DIRECCIÓN HABITUAL	A LOS 60 DÍAS DE LA PUBLICACIÓN DE DEUDORES EN EL ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
6. INICIO DEMANDA JUDICIAL	A LOS 90 DÍAS DE LA PUBLICACIÓN DE DEUDORES EN EL ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA

Cabe decir que estos plazos son aproximados ya que dependen de múltiples factores como la cantidad de deudores, la duración de los procesos bancarios, la situación registral de cada deudor, entre otros trámites.

Como el objetivo principal es reducir deuda, entendemos que todos estos procesos y plazos se irán haciendo más eficientes si se va consiguiendo ese objetivo.

