

LA INCLUSIÓN DE LA ACTUACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS DENTRO DEL CONCEPTO "ACTIVIDAD ESENCIAL" QUE HABILITA EL EJERCICIO PROFESIONAL DURANTE LA PRÓRROGA Y RESTRICCIÓN DE MOVIMIENTOS DEL ESTADO DE ALARMA (RD 463/2020)

Las cifras de infectados y de la mortalidad existente durante la vigencia del estado de alarma por la crisis sanitaria aprobado por Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, ha provocado que sea necesaria la potenciación de las medidas de control y restricción de movimientos acordada en el citado Real decreto a fin de controlar y contener los efectos de la pandemia entre la población.

La importancia de de la eficacia de la medida del artículo 7 del citado Real Decreto 463/2020 se refiere a la restricción de los movimientos, como

efecto potenciador que evite la difusión y el contagio del virus.

En un principio, se fijaron un listado de actividades que podrían ser llevadas a cabo por parte de los profesionales mientras durara la restricción de movimientos. No obstante, las dificultades en alcanzar la curva que provoca el descenso de infectados y de la mortalidad en España ha determinado una nueva medida a aprobar en el próximo Consejo de ministros, en la que se van a fijar una serie de **actividades esenciales** que podrán seguir manteniéndose hasta el próximo día 9 de abril. Y ello, para evitar la difusión de la pandemia y que empiecen a regularizarse las cifras, para poder visualizar un descenso en los contagios.

Para ello, se ha trabajado con urgencia en un listado de actividades que podrían ser llevadas a cabo por parte de los profesionales mientras durara la restricción de movimientos hasta el citado día 9 de Abril como una medida de "excepcionalidad y complemento" dentro de la prórroga del estado de alarma

Ahora bien la clave de la redacción de este Real Decreto de fijación de actividades esenciales está en el listado de aquellas que deben ser consideradas como tales al objeto de que los controles por parte de las Fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado determinen la viabilidad, o no, del movimiento y

desplazamiento del trabajador que se dirige a un lugar considerado como actividad esencial.

La razón de esta extensión de la restricción de movimientos está basada en la urgencia de controlar el incremento de contagios y evitar una sobresaturación del sistema sanitario para que se puede dar salida a los ingresos que se están produciendo en la actualidad.

En cuanto a qué se debe considerar como **actividad esencial** a la luz del borrador de la Orden ministerial por la que se declaran *determinadas actividades industriales* como de especial consideración por su participación en la cadena de valor como consecuencia de la declaración de estado del alarma por la crisis sanitaria, es preciso destacar que toda la concentración inicial del borrador está basado en la consideración del concepto de *funcionamiento de los sectores industriales*.

Pero el funcionamiento de estos servicios requiere una organización y determinación de cómo se deben llevar a cabo estos servicios, y para ello en la resolución que consta en el borrador se citan en el punto tercero que **tendrán también la consideración de servicios esenciales** todas aquellas otras actividades conexas que en cualquier grado de participación ofrecen los suministros de equipos materiales, materias primas o servicios profesionales necesario para el correcto desarrollo de las activas recogidas en el anexo.

En ese anexo se citan una serie de actividades esencialmente industriales.

Ahora bien, la clave a los efectos que atañe a la actividad de la administración de fincas, y lo que se refiere a las comunidades de propietarios está perfectamente recogido y reflejado en el **punto tercero de la resolución que cita el borrador**.

Y ello, debido a que en la letra B se hace referencia a la **reparación y mantenimiento de equipos instalaciones en general**, y en ellos se debe considerar, también, todas aquellas que se refieran a las reparaciones de equipos existentes en las comunidades de propietarios tales como ascensores, tuberías, servicios de agua de luz etc, ya que deben estar claramente incluidos en la letra B.

Pero es que, además, la clave de la inclusión de la administración de fincas y la gestión de las comunidades de propietarios dentro de las actividades esenciales está perfectamente reflejada en la letra E, que se refiere a los **servicios profesionales asociados incluidos de mantenimiento y limpieza**, es decir todas aquellas actividades que se ejercen dentro de una comunidad de propietarios y que, a su vez, están gestionadas por los administradores de fincas colegiados.

Pero, además, reforzando la tesis que se mantiene respecto a que la administración de fincas está incluida en la actividad esencial es que la letra

G se refiere, además, que está incluido como *actividad esencial* **las actividades y servicios que permiten su actividad logística**, es decir que si estamos teniendo por incluido como actividad esencial todo aquello que se refiera a la reparación y mantenimiento de equipos e instalaciones en general, y que, además, se refiere en la letra E que los servicios profesionales asociados a los citados, incluidos los mantenimientos y limpiezas son aquellos que se ejerce de forma habitual en una comunidad de propietarios resulta evidente la inclusión de la administración de fincas como "actividad esencial" incluida en la excepción a la restricción de movimientos.

Resulta evidente que, siendo la actividad del administrador de fincas una actividad o servicio que permite la actividad logística de los supuestos contemplados en las letras B y E del punto tercero de la resolución del borrador citado, ello se refiere a la necesidad de garantizar los desplazamientos de los trabajadores y sus contratistas de sus domicilios a los centros de trabajo, entendiéndose por centro de trabajo la propia comunidad de propietarios y el despacho del administrador de fincas en cuyo caso tenga que llevar a cabo las medidas de cobertura para un problema que pueda surgir en una comunidad de propietarios.

Es evidente que esta actividad de gestión podrá realizarse desde el teletrabajo, pero ello no impide, ni evita, que pueda ser preciso o necesario el desplazamiento al despacho profesional físico. Y ello, al objeto de llevar a cabo una actuación de gestión de una actividad profesional relacionada con la logística para cubrir una reparación o mantenimiento de una comunidad de propietarios, en cuyo caso debe estar cubierto como actividad o servicio esencial.

Que esta actividad puede realizarse por teletrabajo no impide que, en cualquier caso, y por razón de urgencia el administrador de fincas colegiado tenga que desplazarse a su despacho para llevar a cabo la actividad logística relacionada con la letra B del *RESUELVO* del citado borrador, en cuyo caso podrá llevar encima una certificación o documento que acredite, y haga valer, su inclusión en la actividad esencial de las citadas en el borrador del Real decreto.

Para ello, y en base al punto séptimo del borrador citado se podrá entregar a los conserjes y empleados de la comunidad de propietarios un certificado en donde conste, efectivamente, el servicio esencial y el puesto de trabajo que se desempeña en la comunidad de propietarios para que pueda ser presentado ante las Fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado que requieran la razón de su movimiento y desplazamiento en este

caso al objeto de hacer ver a la gente de la autoridad que es un servicio actividad esencial incluidos en las letras antes citadas del punto tercero de la resolución del citado borrador.

Que en el anexo no conste esta referencia no indica la exclusión de la actividad de la administración de fincas, y ello debido a que es en el punto tercero donde se refiere a la concreción de algunas de estas actividades, al referirse a *“en particular las siguientes”*, refiriéndose a los *servicios profesionales necesarios para el correcto desarrollo de las actividades de mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones en general*, dice literalmente el borrador en la letra B, así como *los servicios profesionales asociados, mantenimiento y limpieza*.

Con ello, resulta evidente y clara la inclusión de la actividad de la administración de fincas en la consideración de actividad esencial como supuestos de excepción incluido entre aquellas actividades profesionales que pueden desarrollarse desde el próximo 30 de marzo al 9 de abril, debiéndose librar las certificaciones oportunas correspondientes a los trabajadores que desempeñan en las comunidades de propietarios su actividad, al objeto de que pueda ser exhibido ante las Fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado, así como los trabajadores del despacho de administración de fincas que por cualquier circunstancia tengan que llevar a cabo una actividad en su despacho profesional físico para

realizar lo que recoge las letras antes citadas al referirse al **servicio profesional asociado** a las actividades de mantenimiento, limpieza y reparación y mantenimiento de equipos e instalaciones en general, debido a que cualquier urgencia, o emergencia, que surge en la comunidad de propietarios se trata de una actuación urgente o servicio esencial que deberá ser cubierto de una forma inmediata.

Por último, debe entenderse que estos servicios o actividades esenciales son aquellos que están concebidos como aquellos de carácter inaplazable y cuyo retraso en la resolución del problema determinaría un agravamiento del daño producido.

En este caso, la reparación y mantenimiento de instalaciones en general está incluida como actividad esencial y la administración de fincas es el servicio profesional asociado a la gestión y logística relacionada con esta reparación y mantenimiento de instalaciones y limpieza de los edificios, por todo lo cual, y a falta de la publicación de la Orden Ministerial en el BOE, debe concluirse que la administración de fincas está incluida como actividad esencial así como los trabajadores que realizan su actividad en las comunidades de propietarios al objeto de interpretar esta normativa de excepción a la restricción de movimientos y prohibición del desempeño de actividad profesional.