

¿CÓMO AFECTAN LAS FASES DEL PROCESO DE DESESCALADA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS?

El proceso de desescalada aprobado gubernamentalmente ha establecido cuatro fases para proceder al agotamiento del periodo de *contención por confinamiento de progresiva reducción por fases* hasta llegar al proceso de apertura y vuelta a la normalidad, aunque con el distanciamiento social que se aprobará en la última Orden Ministerial que fije el gobierno para regularizar el desarrollo de la vida social a partir de finales de Junio.

Sin embargo, la cuestión que resulta importante para la comunidad de propietarios es cómo afectan estas fases del proceso de desescalada en las mismas, ya que no se deja constancia en ese proceso en modo alguno qué ocurre con las comunidad de propietarios y con la actividad profesional de los administradores de fincas colegiados.

Sin embargo, hay que matizar que esa inexistencia de noticias respecto a las comunidad de propietarios lo que plantean es el mantenimiento de la situación actual en las fases del propio estado del

arma hasta que éste se alce, ya que en ninguna de las fases se hace mención a alguna de las parcelas que se refieren a las comunidades, aunque bien es cierto es que de forma progresiva se irán dictando las órdenes ministeriales, en virtud de la autorización concedida por decreto Ley de que ésta sea la forma de ir dando respuesta a las cuestiones que vayan surgiendo cada semana, e, indudablemente, será la forma en la que se irá dando respuesta cada semana a estas cuestiones que pueden considerarse incidentales en el proceso de desescalada por fases.

Ello quiere decir que por Orden Ministerial se irán intercalando en cada fase respuestas ante reclamaciones que puedan surgir, o bien adelantar o retrasar alguna de las medidas adelantadas y/o previstas en cada una de las fases.

Las cuatro fases del plan de transición a la nueva normalidad se extenderán hasta finales de junio. Entre cada fase pasará un periodo mínimo de dos semanas, que se alargará si los marcadores así lo indican.

Ello conllevará las siguientes circunstancias, a saber:

1.- Obras privativas y en zona común en la comunidad.

En primer lugar, habrá que hacer mención a que en materia de obras a realizar en las comunidades están permitidas las obras en elementos privativos, y en zonas comunes siempre y cuando se cumpla la orden ministerial 340/2020 de 12 de abril por la que se suspenden determinadas actividades relacionadas con obras de intervención en edificios existentes en las que exista riesgo de contagio por el Covid 19. Ello determina que están suspendidas todas las obras en edificios ya existentes y en funcionamiento siempre y cuando estas obras

pongan en peligro o interfieran la movilidad de los comuneros para entrar y salir de la comunidad.

Pero existe la excepción de que sí que se pueden hacer obras en las comunidades de reparación del tipo que sean cuando la empresa a la que encargue la comunidad la obra presente un protocolo de desarrollo de la obra de reparación en el que se vea claramente que no produce interferencia alguna la ejecución de la obra con las personas de los comuneros que residen en la comunidad.

En consecuencia, toda actividad de obras de reparación y mantenimiento en la comunidad se pueden llevar a cabo, pero para ello se exige que la empresa presente un diseño de la ejecución de las obras que permita la seguridad en la comunidad y al mismo tiempo que ese protocolo se publicite en los portales de la comunidad para que los comuneros conozcan las horas en que se va a proceder a la ejecución de la obra y la evitación de contacto físico entre los operarios que van a hacer la obra para que se determine en qué punto de la comunidad se ejecuta cada día la obra y se evite el contacto físico con los comuneros.

Recordar que sigue estando vigente el punto 18 del Real decreto 10/2020 en cuanto a la permisividad de actividades de atención a las comunidades, y las que se refieren a obras de mantenimiento, instalación de equipos tecnológicos y demás actuaciones que deban llevarse a cabo en la comunidad podrán llevarse a cabo por aquellas empresas que estén abiertas y ejerciendo en cada fase.

2.- Prohibición de uso de zonas comunes para permanecer en las mismas por los comuneros.

En segundo lugar, sigue estando prohibido el uso de las zonas comunes para permanecer en ellas. Las zonas comunes son de entrada y salida, pero no de permanencia. La comunidad no debe ni

puede regular su uso, salvo que una disposición legal en cada fase así lo determine. De la ORDEN SND/370/2020, DE 25 DE ABRIL, no se desprende en modo alguno que tenga la comunidad que activar protocolo alguno durante el confinamiento. Solo se podrán utilizar cuando se alce el estado de alarma por seguir vigente el art. 7 RD 463/2020. Este precepto no se ha derogado por norma legislativa alguna y resulta aplicable a las zonas comunes de la comunidad, no estando previsto en ninguna fase su modificación, salvo que se alce el estado de alarma entre una y otra fase, momento en el que se entenderá que se podrá usar ya las zonas comunes de forma libre al igual que la vía pública.

3.- Apertura y uso de piscinas y servicios comunes de la comunidad como pistas deportivas o zonas recreativas.

En tercer lugar, en cuanto al tema de piscinas está claro que lo procedente es que la apertura de la piscina no se llevará a cabo hasta que terminen las fases previstas en el proceso de desescalada y se proceda a la autorización de la movilidad general que esto está previsto hacia finales del mes de junio. Ello es así, por cuanto hasta que eso no se produzca no se podrá autorizar por la comunidad la apertura de la piscina, porque ello supondría la infracción de la prohibición de uso de elementos comunes y de la facilitación del contagio que llevaría la apertura de la piscina para que los comuneros la utilicen.

En consecuencia, lo correcto será que antes de que llegue el final de junio es que se proceda a la regulación del uso de elementos comunes en la comunidad, ahora si por un protocolo de utilización de estos elementos comunes, tales como gimnasios, zonas recreativas, o uso de la piscina, a fin de establecer un sistema de turnos, dado que cuando termine el proceso de desescalada entraremos en una fase en la que no estaremos ante el estado de alarma porque ya se habrá

cumplido el último periodo de esa prueba que se ha ido autorizando por el gobierno, pero entraremos en un proceso de distanciamiento social para evitar el repunte del Coronavirus y ello dependerá de que la sociedad se adecúe a unos patrones donde se cumplan los presupuestos que se incluirán en la última orden ministerial que se dictará el efecto una vez se alza el estado del alarma. Puede que en la última Orden Ministerial incluso se dicten normas de funcionamiento de lugares donde concurran muchas personas y ahí es donde entrarán las comunidades, fijando, por ejemplo, número máximo de personas, o turnos de uso como se ha llevado a cabo en la Orden SND/380/2020, de 30 de abril, sobre las condiciones en las que se puede realizar actividad física no profesional al aire libre durante la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

A tales efectos, las comunidades, cuando llegue la última de las fase a su conclusión, y a falta de una regulación específica que marque la normativa de ejecución del distanciamiento social, deberán proceder a una autorregulación interna del uso de estos elementos comunes, porque ya no estaremos en el periodo de confinamiento, sino que se habrá procedido a una apertura total, pero ello no será absoluto, sino que requerirá que las comunidades establezcan un uso ponderado de los elementos comunes, como puede ser la piscina, ya que coincidirá con el periodo de verano el uso de zonas recreativas para los menores, así como el uso de gimnasios, o de club social, cafeterías que existan dentro de la propia comunidad, a fin de establecer unos patrones de distanciamiento dentro de la comunidad para evitar los contagios. Pero ello será solamente para poder garantizar y evitar que puedan contagiarse los comuneros una vez que ya se alce el estado de alarma.

Lo deseable será, sin embargo, que exista una normativa común que discipline este tema para evitar tener que dejar a cada comunidad que lo regule, ya que ello puede ser objeto de conflictos y problemas en

la junta que por mayoría simple lo regule. Y una específica para comunidades que lo regule desde el 25 de Junio en adelante hasta que pueda encontrarse una vacuna que resuelva el problema del riesgo de contagio.

4.- Actividad profesional de los administradores de fincas y sus empleados.

En cuarto lugar, en cuanto a la actividad de los propios administradores de fincas colegiados no existe en la actualidad ninguna prohibición de actividad laboral, habida cuenta que son una actividad esencial y, en consecuencia, pueden realizar el desempeño de sus funciones de una forma normalizada al estar incluido entre las actividades que pueden desarrollar sus funciones al igual que los empleados de los despachos de los administradores de fincas, ya que están perfectamente incluidos en el punto 16 del RD 10/2020 que fija la autorización de desempeño de actividad laboral para despachos y asesorías legales, como es la del despacho de administrador de fincas, así como sus propios trabajadores, a los que se deberá proveer del certificado correspondiente hasta que se dicte el último decreto que alce el estado de alarma, cuando en la actualidad está previsto una nueva prórroga hasta el próximo 25 de mayo.

La posibilidad de la apertura de los administradores de fincas a los clientes resulta con el RD 10/2020 igual que los despachos de abogados que pueden abrir por ser actividad de atención y despacho de asesoramiento legal. Otra cuestión es que al estar en estado de alarma los clientes no puedan ir por estar confinados y estar prohibido el desplazamiento, salvo causa justificada de tener que desplazarse al despacho por razón del amparo en una causa de necesidad que justifique la “visita” y no pueda hacerse por teléfono o por sistema virtual, pero la apertura del despacho se ubica en la misma situación

que la de los abogados que pueden abrir para atender consultas y despachar asuntos, aunque los clientes no vayan porque no pueden moverse. Pero es posible concertar visitas y tener reuniones, pero estas deberán estar amparadas por los clientes en una causa urgente que justifique el desplazamiento al despacho del administrador de fincas.

Nótese que el art. 7.1 c) del RD 463/2020 señala la permisividad para c) *Desplazamiento al lugar de trabajo para efectuar su prestación laboral, profesional o empresarial.*

Aunque en los despachos se pueda seguir desempeñando su actividad con normalidad mediante teletrabajo o cualquiera de las modalidades no presenciales de prestación de servicios. (RD 10/2020, art. 2 e), lo cierto es que la inclusión de estos despachos en el Anexo punto 16 permitiría la de recibir al cliente, y fijar una reunión, pero debería ser por causa justificada y urgente que requiera la presencia física. Nótese, por ello, que la presencia del empleado en el despacho es posible por el punto nº 16 pero la recepción del cliente debe tener una cobertura de necesidad, dado que en caso contrario el cliente infringiría la prohibición de movilidad del estado de alarma.

5.- Celebración de las juntas de propietarios.

En quinto lugar, en cuanto a la celebración de junta de propietarios, seguirá estando prohibida la celebración presencial de la misma, en tanto en cuanto se dicte el último Real decreto de prórroga del estado de alarma que permita la movilidad de movimientos a los vecinos. Y, en cualquier caso, las reuniones no están todavía autorizadas por lo que no se podrá proceder a la celebración de una junta de propietarios presencial, si no hasta finales del mes de junio, que es donde se podrá regularizar ya la celebración de las mismas aun

con el distanciamiento social que se deberá fijar en la norma que se dicte con la última fase del mes de Junio.

En consecuencia, desde la fase cero la fase tres no se podrán celebrar juntas de propietarios presenciales y solamente se podrá recurrir a la junta Virtual por videoconferencia hasta que se llegue a finalizar la fase tres, que será, aproximadamente, hacia el 25 de junio, momento en el que se prevé la posibilidad de la celebración de juntas presenciales y la posibilidad, incluso, en esa primera junta presencial, de autorizar físicamente el uso de la videoconferencia para el futuro para el caso de que no se haya procedido a la celebración de ninguna junta por videoconferencia en el periodo incluido desde el 15 de marzo hasta el 25 de junio

Por último, añadir que está prevista la apertura de las playas a partir de la fase 3, a la cual se llegaría a partir de principios de junio siempre que se cumplan los criterios sanitarios.