



*Ilte. Colegio de Administradores  
de Fincas de Cádiz*

*Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas  
de Cádiz*

**15 MAYO 2020**

**Registro de Salida nº 392**



### **INFORME ASESORIA JURIDICA**

Se han observado y transmitido a este Colegio por varios colegiados, discrepancias y contradicciones entre la información trasladada por PH Consultas y la remitida por el Consejo General en cuanto a la interpretación de dos situaciones que afectan a nuestro ejercicio profesional generadas ambas por la situación de Fase 1, regulada por la Orden 399/2020 de 9 de mayo a saber:

**-Sobre la posibilidad de reuniones presenciales de comunidad.**

**-Sobre la apertura de instalaciones en concreto de padel.**

Se solicita por estos colegiados algunas aclaraciones entendiendo que es bueno que se adopte un criterio unificado.

Este Colegio profesional no puede establecer ninguna pauta obligatoria al respecto dado que los colegiados son totalmente independientes para interpretarlas, según su criterio y su leal saber y entender.

Se parte de la base de que la regulación es muy deficiente y ambigua, lo que no facilita en nada la solución.

No obstante, y respetando cualquier otro criterio, se transmite la opinión de la asesoría jurídica del colegio en estas materias, en apoyo del colegiado que así lo estime.

Norma aplicable: **Orden del Ministerio de Sanidad 399/2020 de 9 de mayo. BOE 9-5-2020.**

Como puede apreciarse de su lectura, su redacción deja mucho que desear y genera multitud de dudas e interpretaciones, por lo que no puede existir un razonamiento que no esté exento de duda. No obstante, solicitado el criterio de esta asesoría jurídica y con el máximo respeto a cualquier otro, es el siguiente:

**-Sobre la posibilidad de reuniones presenciales de comunidad.**

El art.7 establece la libertad de circulación con unos requisitos y límites, entre los que destacamos además de las medidas de seguridad e higiene especiales para prevención del COVID-19; la de la distancia mínima de seguridad de al menos dos metros; que los grupos deben ser de un máximo de diez personas, salvo en el caso de personas convivientes y dentro de la provincia, isla o unidad territorial.

Las conclusiones que se extraen son las siguientes:

- Se incluyen expresamente a las personas. No se refiere por tanto solo a vehículos o similares.
- No se aclara en la redacción de este artículo, si prohíbe que los grupos de estas personas puedan estar reunidos “estáticamente” o por el contrario deben estar en movimiento. Interpreto que incluye las reuniones, dado que no se prohíbe expresamente y se trata de un derecho fundamental.
- Concluida la posibilidad de celebración de reuniones de Juntas de Propietarios, estas deben realizarse con determinadas condiciones y límites.
- Si finalmente se celebra una reunión, deben respetarse todas las medidas establecidas por la normativa (higiene, seguridad, separación, número, etc.).
- Si a la reunión acudieran presencialmente más de nueve propietarios (y con el administrador, diez); debe anularse la reunión, puesto que no se puede elegir quien queda fuera de la misma y quien no.
- Si existieran propietarios que tuvieran que desplazarse desde otras provincias, como ello no está permitido, no podría tampoco celebrarse la reunión.
- En base a lo anterior, lo recomendable es no efectuar reuniones en estas condiciones, salvo casos muy excepcionales, ante los múltiples problemas y riesgos de salud que ello conlleva.

**-Sobre las instalaciones al aire libre en comunidades y su apertura. En concreto problemática con el deporte de padel.**

-Sobre las instalaciones al aire libre en comunidades y su apertura. En concreto, problemática con el deporte de padel.

- Se regula en el art.41 de la Orden referida.

Dice la norma que podrá acceder cualquier ciudadano. Por tanto, no solo los profesionales, federados, etc.

Dice la norma que procede la apertura de instalación deportiva al aire libre, considerando como tales, las que “carezcan de techo y paredes simultáneamente”.

Es decir, se permiten las que no tengan a la vez techo y paredes. Por tanto, si tienen techo o si tienen solo paredes, ya no cumplen el requisito de que a la vez no tengan las dos.

Es una redacción absolutamente farragosa, difícil de entender y nada rigurosa.

Insistimos en la redacción literalmente:

La norma lo que dice es que procede la apertura de las instalaciones deportivas al aire libre que carezcan de techo y paredes simultáneamente.

No lo dice en pasiva, es decir, que se prohíbe la instalación que carezca de techo y paredes simultáneamente. En este segundo caso llegaríamos a una solución distinta, de que como las pistas de padel no tienen a la vez techo y paredes, no está prohibida, pero reitero, no es esto lo que expresa la norma.

Las pistas de padel, tienen al menos paredes, por lo que no estaría permitida su apertura.

Encuentro al menos cuatro motivos más a favor de esta posición:

-El segundo es que difícilmente va a poderse controlar el cumplimiento de las medidas de higiene en esta actividad y ello no en cuanto repercute a quienes la estén usando, sino a los que usen la pista en el turno siguiente al que los anteriores la han usado previamente. Y en cuya limpieza también tendría responsabilidad la comunidad, ya que tiene la obligación de limpieza en base al art. 6, de la referida Orden 399/2020 de 9 de mayo, porque es la titular de la instalación en relación con los apartados 8 y 9 del art.41

-El tercero, es que si existiera duda al respecto del criterio a adoptar, por la pésima técnica lingüística empleada, la interpretación que se aconseja en esta situación excepcional, sería la más proclive a evitar un contagio que es el fin último de toda esta normativa. Y ello no se consigue con la apertura, sino con la interpretación restrictiva indicada.

-El cuarto es que al padel se juega entre cuatro personas y el límite es de dos.

-El quinto es que se indica que “siempre sin contacto físico y a distancia de seguridad de dos metros”, lo que no puede garantizarse en el padel con cuatro jugadores.

#### **-Interpretación reciente del Ministerio de Cultura y Deporte.**

He tenido acceso a una publicación reciente de este Ministerio que me consta al menos de 12 de mayo de 2020.

Se adjunta el enlace:

<https://www.csd.gob.es/es/faqs-para-deportistas-profesionales-durante-la-fase-1>

Puede observarse que en la página 3 se incluye la pista de padel como instalación que puede abrirse (aunque matizando que debe ser 1 contra 1).

En la página 9 entiende como instalación al aire libre aquella que no tenga cubierta, aunque tenga algún tipo de pared.

Por tanto, en base a este criterio oficial, si se abren las pistas de padel, ello se podrá justificar en base a esta información oficial.

No coincide por tanto esta interpretación oficial con la que he fundamentado como propia al principio, pero consideraba que aún así debía exponerla.

Lamento la confusión y la falta de seguridad jurídica, pero es motivada exclusivamente por la redacción de la norma.

Cádiz, a 15 de mayo de 2020

Luis Ruiz Giménez.  
Asesor Jurídico del Colegio de  
Administradores de Fincas de Cádiz