



*Ilte. Colegio de Administradores
de Fincas de Cádiz*

*Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Cádiz*

17 JULIO 2020

Registro de Salida nº 593



INFORME ASESORIA JURIDICA

Sobre el uso de las mascarillas en las comunidades de propietarios.

La Orden de 14 de Julio de 2020 dictada por la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía, se ha publicado en el BOJA de ese mismo día 14-7-20.

Entra en vigor al día siguiente de su publicación, es decir, desde el día 15-7-2020.

Pese a la indudable importancia, trascendencia e impacto que las medidas sanitarias que se van aprobando tienen en las Comunidades de Propietarios, se destaca muy negativamente que ni en las normativas estatales ni en las autonómicas, existan referencias concretas y normas clarificadoras para las Comunidades de Propietarios y ello no será por el esfuerzo enorme que se ha realizado tanto por el Consejo General, como por el Consejo Andaluz y por los Colegios, para que ello no fuera así, aportando una ingente variedad de datos, propuestas, reuniones y sugerencias que no han merecido tenerse en cuenta.

Lamento esta introducción, pero es la realidad y merecen un reconocimiento todos aquellos que han intentado con su esfuerzo una mayor claridad normativa.

Esta norma publicada es, una vez más, de una falta de rigor lamentable para las Comunidades de Propietarios y ello crea un abanico amplio de interpretaciones y una inseguridad jurídica que debía haber sido evitada.

Por tanto y sentando la base, de que el contenido del presente informe es fruto de una interpretación orientada a los profesionales colegiados Administradores de Fincas, y con absoluto respeto a cualquier otra distinta, extraigo las siguientes conclusiones:

Primero.- La idea principal que impera en todo el contenido de la Orden, durante el tiempo que dure su vigencia, es el uso obligatorio de las mascarillas. Lo contrario es la excepción.

Se indica en la propia norma que lo que se pretende es evitar “comportamientos que generen riesgos de propagación de la enfermedad.”

Segundo.- Sobre el uso de las mascarillas en los elementos comunes de las Comunidades de Propietarios.

a).- No hay referencia alguna en la Orden a las comunidades de propietarios.

b).- La referencia lo es a su obligación en: "...la vía pública, en los espacios al aire libre y en cualquier espacio cerrado de uso público o que se encuentre abierto al público...".

c).- La pregunta es obligada: ¿se pueden asimilar estos conceptos a "elementos comunes" dada la falta de referencia a Comunidades de Propietarios?

d).- Entiendo que en efecto se asimilan por los siguientes razonamientos:

- Porque como se ha indicado antes, la norma general es la obligatoriedad de la mascarilla.

- Porque en caso de duda, debe aplicarse esta norma general teleológica, puesto que es la intención del legislador aumentar las medidas de protección y no disminuirlas.

- Porque estando en juego la salud de las personas y consecuencias de extrema gravedad, debe optarse por la interpretación más rigorista de protección sanitaria personal y colectiva.

- Porque el espacio privativo singular y exclusivo, lo es desde la entrada a cada inmueble (menciona el art. 396 del C.C. "...entrada al espacio privativo"). Es decir, desde la puerta de entrada del inmueble hacia su interior.

- Los elementos comunes por tanto no son espacio singular y exclusivo, son espacios en copropiedad con otros, pero además, susceptibles de un tránsito de personas, tanto de propietarios como terceros ajenas. Esta condición es la que permite, aplicando un criterio riguroso, como se ha indicado ante esta excepcional situación, donde el objetivo primordial es la protección sanitaria de las personas, incluir a los elementos comunes, en la obligación de usar mascarillas.

- Porque sostener lo contrario implicaría asumir una responsabilidad (que sería personal) y un riesgo innecesario, en caso de que desgraciadamente se produjera un problema sanitario, motivado por otro tipo de interpretación más flexible.

e).- Por tanto, la recomendación es que se adopte el criterio de informar en caso de peticiones de comunidades de propietarios, en el sentido de que las mascarillas son obligatorias en los elementos comunes de las Comunidades de Propietarios.

Tercero.- Sobre el uso de las mascarillas en las piscinas de Comunidades de Propietarios.

Se plantea la duda si la Orden se refiere a piscinas públicas excluyendo a las de las Comunidades de Propietarios.

Al no hacer referencia la norma a ningún tipo concreto de piscinas, ni establecer distinciones, debe entenderse que quedan afectadas todas las piscinas, incluyéndose también las comunitarias.

Por tanto, de conformidad con el último párrafo del artículo Primero.3 de la Orden mencionada, la mascarilla será obligatoria en las piscinas, salvo durante el baño y salvo cuando se permanezca en un espacio que pueda garantizar la distancia de seguridad entre los usuarios.

No obstante todo lo anterior, si en un futuro existiera alguna clarificación oficial, a ella deberíamos ceñirnos.

Cádiz, a 17 de julio de 2020

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