



DICTAMEN QUE EMITE EL LETRADO FRANCISCO GONZÁLEZ PALMA, EN SU CALIDAD DE ASESOR JURÍDICO DEL COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA SOBRE EL USO POR LA POBLACIÓN INFANTIL DE LOS ELEMENTOS COMUNES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La Orden SND 370/2020, de 25 de abril, establece las condiciones en las que deben desarrollarse los desplazamientos por parte de la población infantil durante la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Tras la publicación de dicha Orden 370/2020 y también con anterioridad, han sido numerosas las consultas formuladas por los Administradores de Fincas a la Asesoría Jurídica del Colegio, sobre la posibilidad o no de utilización por los niños de los elementos comunes en las Comunidades de Propietarios.

El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, estableció en su artículo 7 la limitación de la libertad de circulación de las personas, determinándose que, durante la vigencia del estado de alarma, *“las personas únicamente podrán circular por las vías o espacios de uso público”* para las actividades que en dicho Decreto se establecen.

El artículo 2 de la Orden SND 370/2020, anteriormente citada, determina que

“Se habilita a los niños y niñas... a circular por las vías o espacios de uso público, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7.1, párrafo e) g) y h) del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo”.

Como puede observarse, la Orden utiliza la misma terminología que la del Real Decreto, *“vías o espacios de uso público”*, no ampliando la zona por la que la



población infantil podrá circular a partir de la entrada en vigor de dicha orden 370/2020.

Si hasta ahora está prohibido el uso de las zonas comunes en las comunidades de propietarios, con la aprobación de la Orden 370/2020 no se ha levantado esa prohibición, ya que únicamente hace referencia, al igual que el Real Decreto 463/2020, a “*vías o espacios de uso público*” y no a los espacios o elementos comunes en las edificaciones o urbanizaciones de dominio o titularidad privada.

Sería contradictorio que la norma estatal prohíba que los niños acudan a parques públicos infantiles y, en cambio, se permitiera que pudieran utilizar las zonas de recreo y juego en las comunidades de propietarios en las que convivirían unas horas junto a los mayores.

Antes de finalizar queremos hacer mención a la carta que el Ministro de Sanidad, fechada el pasado día 22, dirigió al Presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, en la que, en relación con el objeto de este dictamen, manifestaba que *“con respecto a la solicitud de aclaración que realizan sobre la utilización de las zonas comunes de las comunidades de propietarios... decirle que en el artículo 7 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo,... se establece una limitación de la libertad de circular de las personas por las “vías o espacios públicos”, afirmando más adelante que “el artículo 10.3 de dicho Real Decreto establece que “se suspende la apertura al público de... las actividades deportivas y de ocio indicadas en el Anexo del Real Decreto” y en el referido Anexo figura la relación de equipamientos y actividades cuya apertura al público queda suspendida, entre los que figuran gimnasios, recintos cerrados deportivos, piscinas y “otros locales, instalaciones o actividades asimilables a los mencionados”, concluyendo el Ministro que la “utilización de las zonas comunes no estaría permitida mientras dure el estado de alarma, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 463/2020 y 465/2020”.*



Nosotros también como conclusión podemos afirmar que las zonas comunes en las comunidades de propietarios no pueden utilizarse hasta el día de la fecha para la estancia, recreo, esparcimiento y zona de juego de la población infantil.

Málaga a 28 de abril de 2020

El Asesor Jurídico

Francisco González Palma