



**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
HORARIO PARA EL USO DE ZONAS COMUNES EN LAS COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS, UTILIZACIÓN DE LAS PISTAS DE PADEL Y
CELEBRACIÓN DE JUNTAS DE PROPIETARIOS.**

PRELIMINAR

Como cuestión preliminar antes de abordar las tres cuestiones sobre las que se nos ha solicitado que emitamos informe, hemos de realizar una doble consideración.

En primer lugar, en ninguna de las numerosísimas disposiciones que se han dictado desde el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaraba el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, se ha realizado la más mínima referencia a las Comunidades de Propietarios, a pesar de que más del 80% de la población española reside en edificios en régimen de propiedad horizontal.

Esta carencia legislativa ha provocado que bastantes preceptos de esas numerosísimas disposiciones, al ser aplicados a las comunidades de propietarios y a las urbanizaciones, hayan sido objeto de distintas y contradictorias interpretaciones, dando ello lugar a una gran e indeseada inseguridad jurídica.

Y, en segundo lugar, no solo estamos ante una laguna legislativa, sino, en algunos supuestos, como posteriormente tendremos ocasión de ver, ante una deficiente técnica legislativa.

Sirva cuanto acabamos de expresar, para poner de manifiesto que las dudas que nos plantean las cuestiones que vamos a analizar están justificadas.

A) De la apertura de horarios de espacios comunes

En el dictamen que emitimos el 28 de abril de 2020 remitido a todos los colegiados, sobre el uso por la población infantil de los elementos comunes en las comunidades de propietarios, afirmábamos, en base al artículo 7 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, a la Orden 370/2020 de 25 de abril, y al escrito que el Ministro de Sanidad dirigió al Presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, que las



zonas comunes en las comunidades de propietarios no podían utilizarse para la estancia, recreo, esparcimiento y zona de juego de la población infantil.

Con posterioridad a la mencionada Orden 370/2020, no se ha dictado ninguna otra que alce la prohibición de utilizar las zonas comunes, con excepción, como a continuación analizaremos, del uso de las pistas deportivas.

Formulada consulta a varias Subdelegaciones del Gobierno, entre otras la de Málaga, hasta el día de hoy hemos recibido contestación únicamente de la de Almería informándonos que *“De momento, las zonas de ocio comunes de urbanizaciones y comunidades de vecinos deben permanecer cerradas”*.

Sin embargo, ha llegado a nuestro conocimiento la contestación que la Delegación del Gobierno en Galicia ha dado a la siguiente consulta: *“¿Se puede hacer uso de los espacios comunes de las comunidades de vecinos?”*. La respuesta de la citada Delegación es la siguiente: *“Sí. Siempre y cuando se observen las medidas previstas para la libre circulación en la Orden SND/399/2020”*.

En consecuencia, no pudiéndose utilizar hasta la fecha las zonas comunes para los fines de esparcimiento y zona de juego, no es necesario establecer horario alguno para su uso.

No obstante, no queremos dejar de referirnos a la contestación que la Delegación del Gobierno en Galicia ha dado a la siguiente consulta: *“¿Se puede hacer uso de los espacios comunes de las comunidades de vecinos?”*. Respuesta: *“Sí. Siempre y cuando se observen las medidas previstas para la libre circulación en la Orden SND/399/2020”*.

Se comprenderá ahora por qué en el Preliminar afirmábamos que las disposiciones dictadas tras el Decreto 463/2020 han originado una gran inseguridad jurídica.

Nos mostramos conformes con el criterio mantenido por la Subdelegación del Gobierno en Almería y estimamos que en la Fase 1 las zonas comunes únicamente deben utilizarse para el tránsito de los vecinos hacia sus viviendas o de éstas a la vía pública.

En consecuencia, no pudiéndose utilizar hasta la fecha las zonas comunes para los fines de esparcimiento y zona de juego, no es necesario establecer horario alguno para su uso.

B) De la utilización de las pistas de pádel

El artículo 41 de la OM 399/2020, de 9 de mayo, permite la apertura de las instalaciones deportivas al aire libre, considerándose así a aquellas instalaciones que, con independencia de que se encuentren en recinto cerrado o abierto, *“carezcan de techo y paredes simultáneamente”*.



La poco clara redacción de la frase entrecomillada, ha dado lugar a dos interpretaciones.

Se puede interpretar para que la instalación deportiva pueda considerarse al aire libre y, por tanto, pueda utilizarse, ha de carecer simultáneamente, es decir, a la vez, al mismo tiempo, de paredes y de techo. De tal manera que, atendiendo a esta interpretación, la instalación deportiva no puede tener ni techo ni paredes, siendo así que si tiene techo o paredes, no puede considerarse instalación deportiva al aire libre.

Una segunda interpretación sería que la instalación no puede tener techo y paredes de manera simultánea, es decir, que no puede tener techo y paredes al mismo tiempo. De tal manera que, atendiendo a esta interpretación, las instalaciones que tengan techo pero no paredes, o las que tengan paredes pero no techo, sí se considerarían instalaciones deportivas al aire libre.

Si nos alineamos con la primera de las interpretaciones, las pistas de pádel no podrían utilizarse. Si, por el contrario, estimamos que la interpretación gramatical más correcta es la segunda, las pistas de pádel ubicadas en las comunidades de propietarios sí podrían comenzar a utilizarse por un máximo de 2 personas, como determina el apartado 6 del mencionado artículo 41.

Nosotros nos alineamos con la segunda de las interpretaciones indicadas, porque, si la intención del legislador hubiera sido permitir el uso de las instalaciones deportivas que carecieran a la vez de los dos elementos constructivos, techo y paredes, no hubiera adicionado el adverbio “simultáneamente”. Si la intención era referirse a las instalaciones deportivas que no tuvieran ni techo ni paredes, bastaba con no añadir dicho adverbio. Así, instalación “que carezca de techo y paredes” hubiera sido suficiente para entender que la instalación no podía tener ninguno de esos 2 elementos. Al agregar tras “techo y paredes” el adverbio “simultáneamente”, creemos que es más lógica la segunda de las interpretaciones, y, en consecuencia, consideramos que las pistas de pádel existentes en las comunidades de propietarios, por disponer de paredes pero no de techo, sí pueden utilizarse en la Fase 1, cuando se cumpla con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 41 de la OM 399/2020, es decir, por un máximo de 2 personas.

No obstante ello, debemos poner de manifiesto que no deja de ser una contradicción que se puedan utilizar las instalaciones deportivas sitas en las comunidades, y que, sin embargo, la población infantil no pueda hacer uso de las zonas comunes que no son instalaciones deportivas.

C) De la celebración de Juntas de Propietarios

La OM 386/2020 en su artículo 3 autoriza *“las reuniones de hasta un máximo de diez personas”*.



La norma no hace ninguna distinción sobre la finalidad o carácter de la reunión, lugar de celebración, etc.

Por ello, estimamos que aquellas comunidades integradas por un máximo de 9 propietarios, podrán celebrar Juntas de Propietarios, ya que, aun asistiendo los 9 propietarios, junto al Secretario-Administrador no se sobrepasaría el número de diez personas previsto en la Orden Ministerial.

Ahora bien, lo que no cabe es convocar Juntas de Propietarios en aquellas comunidades que superen el número de 9 propietarios, con la intención de celebrarlas en el hipotético supuesto de que no acudan a la reunión más de 9, ya que, por un lado, no podría garantizarse que el día de la Junta no acudieran al lugar señalado más de 10 personas, en cuyo supuesto no podría tener lugar la reunión, y, por otro lado, porque se podría dar la circunstancia de que algunos comuneros, conscientes de que el número total de propietarios es superior a 9, no asistieran a la reunión exclusivamente por temor a infringir la OM 386/2020, viéndose con ello cercenado su legítimo derecho de asistencia.

De celebrarse la Junta de Propietarios, en el supuesto que hemos manifestado que estaría permitido, tendría que llevarse a cabo la reunión en un lugar que permitiera el cumplimiento de las disposiciones de separación entre los asistentes, así como el de todas las demás normas sanitarias.

Málaga, 22 de mayo de 2020

El Asesor Jurídico.

Francisco González Palma