Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

Madrid, a 16 de mayo de 2020

Excelentísimo Sr. D. Salvador Illa Roca
Ministro de Sanidad
Paseo del Prado 18-20
28014 Madrid

Estimado Sr. Ministro:

Con relación a la gestión de la pandemia en el ámbito de nuestra actividad profesional nos hemos dirigido en varias ocasiones al Gobierno formulando diferentes sugerencias y planteando algunas dudas y preocupaciones que afectan al entorno de los edificios y las comunidades de propietarios.

Con motivo de la reciente publicación del documento que contiene las RECOMENDACIONES PARA LA APERTURA DE LAS PISCINAS quiero aprovechar para dirigirle este nuevo escrito. En él resumo las cuestiones que, a nuestro juicio, están pendientes de resolver para solicitarle que nos aporte toda la información posible de manera que se la podamos trasladar a nuestros clientes de la forma más precisa, con certidumbre y garantizando poder gestionar los inmuebles conforme a los criterios oficiales.

Necesitamos concretar los siguientes asuntos rogando haga indicación de la norma en la que quedan regulados, para poder justificar debidamente ante nuestros colegiados y ellos a su vez al conjunto de la población, el sustento legal del tratamiento que deben dar en cada uno de estos casos:

ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES: En su atenta carta de 22 de abril nos indicó que el ministerio, al igual que nosotros, considera que es obligatorio mantener cerradas las zonas comunes de los edificios. Desde entonces, en ninguna Orden Ministerial hemos encontrado referencia a su reapertura y tampoco la encontramos en la documentación referente a las fases de la desescalada. Es necesario conocer esta regulación y las previsiones en cada fase para la gestión eficaz de la vuelta al uso de los diferentes elementos comunes.

Hay que tener presente que, bajo esta denominación genérica, se encuentran realidades muy diferentes en cada edificio: parcelas para el paseo, columpios, zonas infantiles, azoteas, saunas, gimnasios, locales de uso común, zonas deportivas en general… Es necesario disponer de un criterio objetivo y concreto en cuanto a la fase de reapertura para cada una de estas instalaciones, así como los criterios para su uso y disfrute que deben ser necesariamente técnicos para evitar que se utilicen por la decisión subjetiva de la comunidad de propietarios o su presidente que es su representante legal.

PISCINAS: por el especial riesgo que se prevé en su uso debo hacer especial mención a este elemento común presente en miles de edificios. Se acaba de publicar el documento con las Recomendaciones de Uso para las Piscinas cuyo contenido no termina de cerrar la problemática en torno a este servicio.

La época de calor está muy cercana y los plazos para la preparación de las instalaciones son dilatados. Por eso, es especialmente importante conocer si está previsto autorizar **su apertura** y, en su caso, **en qué fase de la desescalada**, con indicación de la norma que contenga esta regulación para poder justificarlo ante los usuarios.

Entendemos que, en lugar de recomendaciones, **es necesaria una norma de obligado cumplimiento en todo el territorio nacional**. En otro caso, las normas de uso quedarán al arbitrio de lo que subjetivamente se decida en cada edificio, sin un criterio científico de ningún tipo.

Además, hay que tener presente que la práctica totalidad de **las comunidades de propietarios carecen de sistema de control** de acceso o uso de las instalaciones. Solo las que cuentan con un socorrista pueden controlar los parámetros del agua según las recomendaciones así como el comportamiento de los usuarios pero solo en el vaso de las piscinas y no en el resto de las instalaciones, al no ser su competencia. Por lo tanto, **el cumplimiento de las normas de uso quedará a la responsabilidad individual de cada usuario** dado que tampoco existe capacidad sancionadora de ningún tipo.

Además, alguna de las recomendaciones tienen un coste que no tiene asociada la correspondiente partida presupuestaria. Del mismo modo, se hace mención a la necesidad de adaptar las recomendaciones a cada una de las instalaciones en función de sus características. **Ni esta adaptación, ni la aprobación de presupuesto alguno es viable en este momento por la expresa prohibición del derecho de reunión que establece el estado de alarma**. En consecuencia no podrán atenderse dichas recomendaciones.

REUNIONES DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:

Aprovecho para recordar que en varios escritos he formulado propuestas con el objetivo de resolver esta situación sin que, hasta la fecha, se hayan atendido o propuesto alternativas.

Seguimos pensando que la **regulación de las juntas virtuales, flexibilización de requisitos para favorecer la toma de decisiones y el aumento de plazos para la celebración de reuniones** pueden aportar soluciones en muchos casos por lo que rogamos sean tenidas en consideración estas ideas que seguro podrían dar salida a muchos de los problemas que planteamos tanto para las piscinas como para el resto de las cuestiones que es necesario resolver.

Sin otro particular, aprovecho para saludarle atentamente y reiterar que estamos a disposición del Gobierno para que cuenten con nosotros en todo lo que podamos ayudar.

EL PRESIDENTE

SALVADOR DIEZ LLORIS