
¿CÓMO AFECTA LA NUEVA NORMALIDAD A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS? (ARTICULOS, PROPIOS)

14, julio



medidas de higiene y seguridad que se deben respetar en todo nuestro país, sino que nos ha hecho entender que mientras el virus siga suponiendo una amenaza, nuestra realidad no será como antes de que la pandemia originada por el Covid-19 golpee nuestras vidas. La nueva normalidad implica no poder acercarnos a menos de metro y medio de otras personas, impide besos, abrazos y los tradicionales saludos con apretón de manos, supone el uso de mascarilla en la calle, en los espacios cerrados y en el transporte, y condiciona la celebración de multitud de fiestas y eventos sociales tan comunes en estas fechas. Sin embargo, esta nueva realidad también nos está demostrando que somos una ciudadanía comprometida con la salud y la seguridad, que sabe asumir sus responsabilidades sociales y es cooperativa, solidaria, prudente y previsora.

el Covid-19 al adoptar y cumplir durante meses una serie de [medidas preventivas](#) que han evitado la propagación del contagio en sus instalaciones, se enfrentan en estos momentos a un nuevo reto. Con el establecimiento de la nueva normalidad han surgido multitud de dudas y preguntas respecto a cómo afecta esta situación a la convivencia, administración y organización de los edificios residenciales, lugares donde habita el conjunto mayoritario de la población. Cuestiones de trascendental importancia para la correcta gestión de la vida en las Comunidades de Propietarios como la realización de juntas generales y reuniones, de obras y reformas en el inmueble o en viviendas o el uso de zonas comunes, de ocio e instalaciones deportivas, están suponiendo un desafío y una complejidad tanto para los órganos de gobierno de la comunidad como para los profesionales encargados de su gestión: los [Administradores de Fincas](#).

¿Cuáles son las medidas de seguridad y prevención generales en las Comunidades de Propietarios?

Existen normas de higiene y seguridad generales y necesarias para evitar el riesgo de propagación de la enfermedad Covid-19 que todos los ciudadanos debemos adoptar, incluso cuando nos encontremos en las instalaciones de una Comunidad de Propietarios. Como determina el artículo 6 del Real Decreto-ley 21/2020, todas las personas de seis años en adelante quedan obligadas al **uso de mascarillas en cualquier espacio de uso público o de uso común, incluidos los pertenecientes a edificios residenciales**. También deberá mantenerse una distancia de seguridad interpersonal mínima de, al menos, un metro y medio de distancia entre vecinos, trabajadores y visitantes en cualquier instalación de uso común del inmueble como el portal, escaleras, descansillos, trasteros, garajes, etcétera. En cuanto a los ascensores, solo podrán ser utilizados de manera individual, es decir, solo un vecino en cada trayecto, salvo que se trate de personas convivientes, y siempre usando mascarilla.

Por otra parte, debido a que el virus puede permanecer varias horas activo en superficies y objetos, es recomendable realizar una ventilación diaria de descansillos, escaleras y portales e intensificar las labores de limpieza y desinfección de las zonas más sensibles del edificio, como son la puerta de acceso al portal, buzones, ascensores, interruptores de la luz, puertas, picarportes, portero automático, o los pasamanos de las escaleras. Una práctica recomendable es utilizar un pañuelo de papel si es necesario tocar zonas de posible contagio y utilizar a continuación gel hidroalcohólico en las manos.

¿Afectan estas normas a las zonas comunes al aire libre?

La respuesta es afirmativa, ya que el [Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio](#) establece que la distancia de seguridad interpersonal mínima y el uso de mascarilla son obligatorios en cualquier espacio de uso público o de uso común, incluidos los pertenecientes a edificios residenciales. Pero debemos tener en cuenta que, debido a que **el Gobierno ha cedido el control a las comunidades autónomas** para gestionar esta nueva fase, el aforo, la distancia entre usuarios y las normas para el uso de estas zonas comunes puede variar en cada Comunidad de Propietarios dependiendo en qué territorio de nuestro país se encuentren. Para entendernos, desde el momento del cese del estado de alarma, las normas que prevalecen son las autonómicas.

Un ejemplo es la Comunidad de Madrid, donde las medidas preventivas de la nueva normalidad fueron aprobadas por la Consejería de Sanidad en la [Orden 668/2020 del 19 de junio](#). En ella se establece que el aforo permitido para las **piscinas comunitarias** se fija en el 50%, la ocupación del vaso de la piscina deberá ser de 3 m² por persona y la cita previa no será necesaria siempre que se habiliten sistemas de acceso para evitar aglomeraciones y se garanticen las medidas de seguridad. Además, la medición del cloro deberá realizarse periódicamente y si la concentración supera un límite determinado se deberá desalojar el vaso hasta que se recuperen los valores normales. Esta norma también permite la utilización de las duchas y aseos cubiertos, aunque recomienda usarlos lo menos posible.

En el caso de la Comunidad Valenciana estas medidas quedan recogidas y aprobadas en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, en el [acuerdo de 19 de junio, del Consell \(DOVG 20-06-20\)](#). En este territorio, en los **gimnasios y zonas deportivas de las Comunidades de Propietarios** se podrán realizar actividades deportivas en grupos de hasta 30 personas al aire libre siempre que no se supere el aforo del 75% o que no se garantice una distancia interpersonal de seguridad, y en el caso de entornos cerrados como se reduce el número a 20 personas. En todas estas instalaciones deberán llevarse a cabo la limpieza y desinfección al menos 2 veces al día y siempre después de cada turno incluyendo pomos de puertas, barandillas, pasamanos, máquinas, bancos de trabajo etcétera.

En Aragón, la [Orden SAN/474/2020](#) de su Boletín Oficial dicta que deberán aplicarse medidas de higiene y proceder a la desinfección diaria de los **parques infantiles y zonas verdes comunes de las Comunidades de Propietarios**, que podrán ser usadas siempre respetando un aforo del 75%, la distancia entre no convivientes de 1,5 metros, el uso de mascarilla y la limpieza de manos.

¿Están permitidas las juntas generales y reuniones en las Comunidades de Propietarios?

Aunque la regulación de la nueva normalidad permite la celebración de reuniones siempre que se respete una distancia mínima de seguridad entre los asistentes de 1,5 metros y el uso de mascarillas, desde el [Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España](#) han mostrado su preocupación respecto a este tema ya que indican que para preparar una junta general hay que tener en cuenta las muchas y distintas particularidades de las Comunidades de Propietarios. Por este motivo este organismo ha difundido una [circular](#) donde expone la imposibilidad de hacer efectivas las recomendaciones realizadas por las autoridades sanitarias, entre ellas, mantener la distancia de seguridad mínima de metro y medio o impedir el contacto directo entre los vecinos. Del mismo modo, han pedido a las autoridades competentes la posibilidad de **suspender las juntas con el objetivo de poder gestionar las futuras convocatorias** buscando siempre el momento en el que más convenga celebrar su junta general a cada comunidad y más garantías se puedan ofrecer para cumplir con las medidas de seguridad en función a las circunstancias y necesidades de cada edificio.

Pero hasta la fecha, **solo la Generalitat ha aprobado una modificación del Decreto Ley de medidas extraordinarias en materia sanitaria y administrativa** que incluye la suspensión de la obligatoriedad de convocar y celebrar juntas de propietarios hasta abril de 2021. Esta modificación también contempla otras medidas como la posibilidad de celebrar las juntas si la presidencia o al menos un 20 % de los propietarios con derecho a voto lo solicitan, respetando las medidas de seguridad, o la opción de celebrar las [juntas por videoconferencia](#) u otros medios siempre que quede garantizada la identidad de los asistentes.

¿Se pueden realizar obras o reformas en las Comunidades de Propietarios?

La ejecución de [obras en las Comunidades de Propietarios](#) en esta fase de nueva normalidad **no conllevan ningún cambio respecto a la fase 3**. Por lo tanto, a día de hoy las Comunidades de Propietarios y los dueños de vivienda o locales pueden realizar cualquier tipo de obra en sus propiedades sin necesidad de que los inmuebles estén deshabitados, vacíos o cerrados, y las empresas de reformas ya han retomado su actividad al 100%, paralizada a causa de la epidemia de coronavirus que estamos viviendo en nuestro país. Para preservar la seguridad de trabajadores y clientes, la [Fundación Laboral de la Construcción](#) ha publicado un [manual de medidas preventivas](#) para obras y empresas de construcción.

¿Qué otras medidas de seguridad y prevención deben tomar las Comunidades de Propietarios en la nueva normalidad?

Además de cumplir las normas de higiene y protección que eviten la propagación del contagio del virus Covid-19

en sus instalaciones, las Comunidades de Propietarios deberán adoptar otras medidas de seguridad y prevención que les proteja contra **los nuevos riesgos que lleva implícita la nueva normalidad**. El coronavirus está obligando a recurrir a [sistemas de domótica o IoT](#) y distintas aplicaciones para gestionar el uso de las zonas de ocio, apertura de puertas, ascensores y otras instalaciones de índole común. Estas tecnologías conllevan distintos **ciberriesgos**, como ataques a los sistemas infotecnológicos con virus informáticos, impidiendo el normal funcionamiento de las instalaciones, extorsiones, robos, o sustracción y eliminación de datos confidenciales como transferencias bancarias, datos de propietarios y trabajadores, contratos y contraseñas. Asimismo, esta crisis socioeconómica provocada por el Covid-19 incidirá en **un gran aumento de la morosidad** por impago de gastos, cuotas y derramas por obras, por lo que se prevé un repunte de procedimientos monitorios que posiblemente se realicen de manera [telemática](#).

Por estos motivos, desde la [Correduría de Seguros José Silva](#) ofrecemos un [Seguro Multirriesgo para Comunidades de Propietarios](#) que incluye la **Protección Jurídica**, una cobertura que garantiza a las CCPP un asesoramiento y defensa jurídica independiente e imparcial cuando se necesite, tanto en procedimientos judiciales presenciales como telemáticos, así como coberturas de **ciberseguridad** como el asesoramiento cibernético, la asistencia informática, los gastos de restauración y de recuperación de datos entre otros. No lo dudéis, contactad con [nosotros](#) y comprobaréis que además de ofreceros la póliza idónea para vuestro edificio, recibiréis **una inmejorable atención, llevada a cabo por un excelente equipo de profesionales** que resolverá todas vuestras dudas y estará a vuestra entera disposición cuando lo necesitéis.

¿Se están cumpliendo todas las medidas preventivas frente al coronavirus en tu Comunidad de Propietarios?

Cuéntanos tu caso, nos interesa tu experiencia. Ponte en contacto con nosotros dejándonos a continuación un comentario, escríbenos a nuestra dirección de correo josilva@josilva.com o llámanos al teléfono **915353009**. Estamos para ayudarte.

Comentarios

JOSÉ SILVA CORREDURÍA DE SEGUROS, S.L. - 27/11/2020 17:14

Hola María Angeles, presentar los cierres como información a todos los propietarios es una buena gestión, sin embargo si no se celebra junta no será posible su aprobación, Confío haberle sido de ayuda. Saludos

María Ángeles Carbon - 23/11/2020 16:51

Hola, se han de presentar los cierres de gastos e ingresos del ejercicio 2019 aun que no se pueda convocar junta para su aprobación. Un saludo.

JOSÉ SILVA CORREDURÍA DE SEGUROS, S.L. - 23/09/2020 20:15

Hola Cristina, los tres requisitos para la prevención del Covid son Distancia de seguridad, Mascarilla y Lavado frecuente de manos. La mascarilla es necesaria, pero no todas tienen una protección total. Confío en haberte ayudado. Un saludo

Cristina Escribano - 16/09/2020 14:38

Hola En mi comunidad de propietarios solo tenemos un tobogán para que jueguen los niños. Son muchos niños y muy poco espacio como para poder mantener el metro y medio de seguridad y poder vigilar a los niños. Si todos los padres llevan la mascarilla puede ser menor la distancia de seguridad entre ellos? Gracias Un saludo