

LA INCLUSIÓN DE LA ACTUACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS Y EMPLEADOS DE COMUNIDADES DENTRO DEL CONCEPTO "ACTIVIDAD ESENCIAL" QUE HABILITA EL EJERCICIO PROFESIONAL DURANTE LA PRÓRROGA Y RESTRICCIÓN DE MOVIMIENTOS DEL ESTADO DE ALARMA (REAL DECRETO LEY 10/2020, DE 29 DE MARZO DE 2020)

Las cifras de infectados y de la mortalidad existente durante la vigencia del estado de alarma por la crisis sanitaria aprobado por Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, ha provocado que sea necesaria la potenciación de las medidas de control y restricción de movimientos acordada en el citado Real decreto a fin de controlar y contener los efectos de la pandemia entre la población.

La importancia de de la eficacia de la medida del artículo 7 del citado Real Decreto 463/2020 se refiere a la restricción de los movimientos, como efecto potenciador que evite la difusión y el contagio del virus.

En un principio, se fijaron un listado de actividades que podrían ser llevadas a cabo por parte de los profesionales mientras durara la restricción de movimientos. No obstante, las dificultades en alcanzar la curva que provoca el descenso de infectados y de la mortalidad en España ha determinado una nueva medida aprobada en el próximo Consejo de ministros del día 29 de Marzo de 2020, en virtud del REAL DECRETO LEY 10/2020, DE 29 DE MARZO DE 2020 en el que se fijan una serie de **actividades esenciales** que podrán seguir manteniéndose hasta el próximo día 9 de abril. Y ello, para evitar la difusión de la pandemia y que empiecen a regularizarse las cifras, para poder visualizar un descenso en los contagios.

Para ello, se ha trabajado con urgencia en un listado de actividades que podrían ser llevadas a cabo por parte de los profesionales mientras durara la restricción de movimientos hasta el citado día 9 de Abril como una medida de "excepcionalidad y complemento" dentro de la prórroga del estado de alarma

Ahora bien, la clave de la redacción de esta Orden Ministerial de fijación de actividades esenciales está en el listado de aquellas que deben ser consideradas como tales al objeto de que los controles por parte de las Fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado determinen la viabilidad, o no, del movimiento y desplazamiento del trabajador que se dirige a un lugar considerado como actividad esencial.

La razón de esta extensión de la restricción de movimientos está basada en la urgencia de controlar el incremento de contagios y evitar una sobresaturación del sistema sanitario para que se puede dar salida a los ingresos que se están produciendo en la actualidad.

En cuanto a qué se debe considerar como **actividad esencial** a la luz del REAL DECRETO LEY 10/2020, DE 29 DE MARZO DE 2020 por la que se declaran *determinadas actividades* como de especial consideración por su participación en la cadena de valor como consecuencia de la declaración de estado del alarma por la crisis sanitaria, es preciso destacar que se fijan en el Anexo la Relación de personas trabajadoras a las que **no resulta de aplicación el permiso retribuido recuperable**, es decir, aquellas que deben trabajar, no que puedan, sino que deben trabajar, porque no se les

aplicará el “beneficio salarial” contemplado en el art. 3.

¿En qué medida puede y debe argumentarse que la actividad que desarrollan los administradores de fincas colegiados y trabajadores de las comunidades son “actividad esencial” y deben trabajar en el periodo indicado, ya que no se les aplica en modo alguno el art. 3 del Real Decreto y sí la excepción a la limitación de movimientos del art. 7 RD 463/2020?

Los puntos que avalan que los administradores de fincas colegiados y los empleados de las comunidades de propietarios deben trabajar son los siguientes, a saber:

Punto 16 del Anexo:

16. Las que prestan servicios en **despachos y asesorías legales**, gestorías administrativas y de graduados sociales, y servicios ajenos y propios de prevención de riesgos laborales, en cuestiones urgentes.

Debe considerarse la inclusión de los administradores de fincas colegiados en el punto 16 del Anexo, ya que se ha optado por una utilización de un *término genérico de despacho y asesoría legal* que incluye a cualquier profesional que ejerce su

actividad en forma societaria, o individual, en el que están incluidos los administradores de fincas colegiados.

Al objeto de evitar el Decreto que se excluya algún tipo de actividad profesional se ha optado por una fórmula muy amplia, y no restrictiva, que dejara fuera algún colectivo que no se hubiera incluido en el Real Decreto.

Por ello, a fin de evitar la exclusión se opta por una fórmula genérica de asesoramiento legal, que se hace para la defensa del "consumidor en estado de confinamiento", que es el que vive en comunidad de propietarios y que precise ayuda como consumidor que es, y como tal debe entenderse a los vecinos de una comunidad de propietarios.

Así pues, como tal despacho profesional de un administrador de fincas supone la gestión de la actividad de los consumidores y usuarios que son los comuneros de una comunidad de propietarios, y, por ello, su actividad es considerada como esencial incluida en el punto 16 del Anexo.

No es preciso, por ello, desarrollar una relación exhaustiva de profesiones, al objeto de evitar la exclusión de alguna de ellas con lo que se incluye **no solamente a los titulares del despacho, sino también a los trabajadores que ejercen su**

actividad en el mismo, ya que todos ellos no estarán incluidos en el artículo 3 y no se les abonará ningún tipo de retribución si no desarrollan su actividad profesional durante estos días.

Punto 18 del Anexo:

18. Las que presten **servicios de limpieza, mantenimiento, reparación de averías urgentes y vigilancia**, así como que presten servicios en materia de recogida, gestión y tratamiento de residuos peligrosos, así como de residuos sólidos urbanos, peligrosos y no peligrosos, recogida y tratamiento de aguas residuales, actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de residuos y transporte y retirada de subproductos o en cualquiera de las entidades pertenecientes al Sector Público, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Se ha modificado en alguna medida el texto inicial del borrador que hacía mención a **servicios profesionales asociados incluidos de mantenimiento y limpieza**, es decir todas aquellas actividades que se ejercen dentro de una comunidad de propietarios y que, a su vez, están gestionadas por los administradores de fincas colegiados.

Pero la redacción finalmente escogida no altera la situación, ya que debe entenderse incluida como **actividad esencial** todo aquello que se refiera a la reparación y mantenimiento de edificios, al estar incluido en el concepto *servicios de mantenimiento, limpieza y vigilancia*, habiéndose añadido a última hora el concepto de **reparación de averías urgentes**, con lo que están incluidas las empresas asistenciales de reparación de cualquier incidente o rotura que pueda haber en la comunidad, y a tal efecto es el conserje el que debe dar traslado al administrador de fincas de la avería y éste contactar con la empresa para su reparación.

Con ello, en base a esta redacción, tanto el conserje, como el administrador de fincas y sus empleados forman parte del grupo de **actividad esencial**.

Las actividades expuestas en el punto 16 son aquellas que se ejercen de forma habitual en una comunidad de propietarios, y resulta evidente la inclusión de la administración de fincas como "actividad esencial" incluida en la excepción a la restricción de movimientos.

De esta manera, no solo los administradores de fincas, sino las empresas de servicios de reparación de averías, mantenimiento de comunidades, los

conserjes que llevan a cabo sus labores de esta naturaleza en las comunidades, o las empresas de limpieza están incluidas en el punto nº 16, ya que no se refiere a servicios públicos, sino a servicios privados.

Cuando el punto 16 se refiere al sector público lo hace con la disyuntiva “o” para añadir *o en cualquiera de las entidades pertenecientes al Sector Público, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.*

Ello supone que, además, de las que cita antes, las del sector público que tengan estos objetivos tampoco están incluidos en el art. 3 del Real Decreto, por cuanto no se pagarán los salarios si no se trabaja, por cuanto existe obligación de trabajar en el sector público en estos casos, no que los antes citados se refieran solo al sector público y se excluyan como actividad esencial al sector privado en tareas de mantenimiento y limpieza.

Quiere esto decir que lo anterior se refiere a ratificar lo que dice ya la *Disposición adicional quinta. Personal de empresas adjudicatarias de contratos del sector público*, a saber:

“El permiso retribuido recuperable regulado en este real decreto-ley no resultará de aplicación a las

personas trabajadoras de las empresas adjudicatarias de contratos de obras, servicios y suministros del sector público que sean indispensables para el mantenimiento y seguridad de los edificios y la adecuada prestación de los servicios públicos, incluida la prestación de los mismos de forma no presencial, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.”

Resulta evidente que, siendo la actividad del administrador de fincas una actividad o servicio que permite la actividad logística de lo recogido en el punto 24, ello se refiere a la necesidad de garantizar los desplazamientos de los trabajadores y sus contratistas de sus domicilios a los centros de trabajo, entendiéndose por centro de trabajo la propia comunidad de propietarios y el despacho del administrador de fincas en cuyo caso tenga que llevar a cabo las medidas de cobertura para un problema que pueda surgir en una comunidad de propietarios.

Es evidente, TAMBIÉN, que esta actividad de gestión podrá realizarse desde el teletrabajo, pero ello no impide, ni evita, que pueda ser preciso o necesario el desplazamiento al despacho profesional físico. Y ello, al objeto de llevar a cabo una

actuación de gestión de una actividad profesional relacionada con la logística para cubrir una reparación o mantenimiento de una comunidad de propietarios, en cuyo caso debe estar cubierto como actividad o servicio esencial.

Con ello, los empleados de la comunidad podrán llevar encima una certificación o documento que acredite, y haga valer, su inclusión en la actividad esencial de las citadas en el borrador del Real decreto. Para ello, se podrá entregar a los conserjes y empleados de la comunidad de propietarios un certificado en donde conste, efectivamente, el servicio esencial y el puesto de trabajo que se desempeña en la comunidad de propietarios para que pueda ser presentado ante las Fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado que requieran la razón de su movimiento y desplazamiento en este caso al objeto de hacer ver a la gente de la autoridad que es un servicio actividad esencial incluidos en los nº 16 y 18 del Real Decreto.

No podemos olvidar, tampoco, que, incluso que el **punto 14 del Anexo cita también a *Las que prestan servicios relacionados con la protección y atención de víctimas de violencia de género*** y en esta línea son muchos los colegios de administradores de fincas que han firmado protocolos de asistencia a víctimas de violencia de

género que en las comunidades es donde sufren esa violencia, con lo que ese empuje de los administradores de fincas por luchar contra esa plaga les incluye en esa actividad esencial, a fin de detectar durante el confinamiento casos de violencia de género y poder prestar la ayuda que precise la víctima en estos casos, en base a las instrucciones que conocen los vecinos de ayuda en casos en los que conozcan un caso de esta naturaleza, ya que es en la comunidad donde en primer lugar se detectan estos casos.

Con ello, resulta evidente y clara la inclusión de la actividad de la administración de fincas en la consideración de actividad esencial como supuestos de excepción incluido entre aquellas actividades profesionales que pueden desarrollarse desde el próximo 30 de marzo al 9 de abril, debiéndose librar las certificaciones oportunas correspondientes a los trabajadores que desempeñan en las comunidades de propietarios su actividad, al objeto de que pueda ser exhibido ante las Fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado, así como los trabajadores del despacho de administración de fincas que por cualquier circunstancia tengan que llevar a cabo una actividad en su despacho profesional físico para realizar el **servicio profesional asociado** a las actividades de mantenimiento, limpieza y reparación y mantenimiento de equipos e

instalaciones en general, debido a que cualquier urgencia, o emergencia, que surge en la comunidad de propietarios se trata de una actuación urgente o servicio esencial que deberá ser cubierto de una forma inmediata.

Por último, debe entenderse que estos servicios o actividades esenciales son aquellos que están concebidos como aquellos de carácter inaplazable y cuyo retraso en la resolución del problema determinaría un agravamiento del daño producido.

La "Gestión del confinamiento" como "actividad esencial del administrador de fincas colegiado"

Resta por añadir, por último, un elemento que es fundamental en la viabilidad de la consideración de la gestión del administrador de fincas colegiado como una *actividad esencial* permitida durante todo el año, pero de modo destacado y específico desde el 30 de marzo al 9 de abril de 2020, en la situación de excepcionalidad que se contemplan en este momento.

Y es que habida cuenta que existe la restricción absoluta de la capacidad de movimiento, incluidos los elementos comunes de las comunidades de propietarios, la actividad del administrador de fincas

es absolutamente esencial en la **gestión del confinamiento** por el Real decreto 463/2020.

No otra manera puede considerarse como una de las actividades propias de la gestión de los administradores de fincas en el control del uso de los elementos comunes, ya que si no se respetara ese confinamiento dentro de la comunidad de propietarios podían existir focos y puntos de contagio brutales si los comuneros utilizaran los elementos comunes, aunque no utilizarán la vía pública.

De esta manera, tanto los conserjes y empleados de una comunidad propietarios con el control y organización del administrador de fincas colegiado permite la inserción de documentos y carteles en la comunidad que alertan de la prohibición del uso de elementos comunes.

Si no existiera la gestión del confinamiento por administrador de fincas en la comunidad de nada serviría que los ciudadanos no salieran a la vía pública si dentro de sus comunidades existiera un contacto físico en el uso de elementos comunes.

Es por ello por lo que la gestión del confinamiento atribuido al administrador de fincas permite el cumplimiento del artículo 7 del Real Decreto 463/2020 y debe considerarse de esta

manera como actividad esencial dentro del estado de alarma.

Y todo ello, porque una comunidad de propietarios desatendida y sin gestión por el administrador de fincas y la actividad laboral de conserjes y servicios de mantenimiento y limpieza daría lugar a una imposibilidad de seguir en condiciones confinados los comuneros en sus inmuebles con posibles problemas que no pueda atender un conserje en su día a día, o una reparación urgente que deba hacer una empresa, o rotura de servicios de agua o electricidad que haría preciso que el presidente de la comunidad o los comuneros tuvieran que romper el confinamiento para resolver un problema urgente e inaplazable.