



Asunto: 2026.007. Borrador Contrato cesión parcial gimnasio. Análisis observaciones Sr. Buera.

Fecha: Lunes 6 de julio 2026

Miembros: José Luis Bentué (M4), Miguel Francés (M3), Francisco Campo (M1), Generoso Fuentes (M4)

Peticionario: Comisión de Gobierno.

I. **Antecedentes:**

- a. La Comisión de Gobierno encarga la redacción de un contrato para formalizar que una empresa externa pueda ofrecer determinadas clases dirigidas en el gimnasio de la Comunidad.
- b. La petición lleva implícita la reserva de espacio para determinadas horas exclusivamente para aquellos vecinos que quieran matricularse y pagar por sus clases.
- c. El espacio es mantenido, así como todos sus insumos, por el Conjunto Residencial
- d. El simple hecho de reconocer que es el Conjunto Residencial quien cede el uso de un espacio, aunque sea temporal, le puede hacer responsable, por subsidiaridad, de lo que allí pudiera acontecer en las clases dirigidas, sin que la mayor parte de los propietarios hubiera participado nunca en las referidas clases.
- e. Nunca hubo petición de oferta formal a posibles interesados, más allá de conversaciones y algún mail
- f. Los usuarios de clases dirigidas, actuando como portavoz a D. Rafael Buera, seleccionaron una firma para comenzar el 1 de septiembre 2026
- g. La Comisión de Gobierno decidió contratar con la empresa propuesta por los interesados.
- h. Se trata de una actividad con experiencias poco agradables para el Conjunto Residencial. Salvo del caso actual, que todavía no ha concluido, por lo que no hay opinión. El incumplimiento de presuntos compromisos por parte del cesionario anterior ante La Floresta, y sin que acaeciera ningún evento desgraciado, abrieron una grave brecha entre los usuarios por un lado, y la Comisión de Gobierno + administración + propietarios no usuarios
- i. La Comisión de Gestión elaboró, con los antecedentes citados, un borrador de contrato que trata de conducir el mandato recibido, preservando los intereses del Conjunto Residencial ante un evento sobrevenido, del que se le pudiera derivar alguna responsabilidad. Se entiende que económica, y con independencia de la vía judicial que procediera.
- j. El referido borrador fue remitido a los portavoces para su análisis y comentarios
- k. Los interesados (plural), a través de su portavoz han planteado algunas modificaciones que resumieron en un mail y que son analizadas a continuación.

II. **Análisis:**

- a. *"Con respecto al contrato hemos suprimido varios artículos que pensamos que son excesivos y farra-
gosos".* Analizados los párrafos y artículos suprimidos, entendemos que se trata de una mera opinión,



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

basada en la simple expectativa de que nunca surgirá un problema; Su retirada restringe las prevenciones del Conjunto Residencial, pudiendo perjudicar al referido Conjunto Residencial. **No se suprime ninguno en lo que al fondo se refiere; si se adapta alguna parte accesorio.**

- b. *“La duración del contrato del 1 de septiembre al 31 de agosto”.* **Se modifica**
- c. *“Que puedan asistir personas que no residan en La Floresta pero que el residente responda por él”.* Se ha implementado; si bien la primera parte es complicada para evitar abusos y proteger al Conjunto residencial de ulteriores reclamaciones del propio invitado. En cuanto a la segunda parte *“el residente responda por él”*, es ilusorio. **Se implementa un sistema de invitaciones.**
- d. *“El seguro de responsabilidad civil del Concesionario, pones 300.000 € ¿no es excesivo?.* No. Es lo mínimo que se pone en una prestación de servicios. Es algo que como empresa deberían tener, y posiblemente en 0.5 M€. El coste de la prima anual solo son unos cientos de euros, muy lejos de los 1.000. **No se modifica.**
- e. *“Que todos los profesores estén dados de alta en la Seguridad Social”.* Lo apuntan como restrictivo. Es la primera condición para trabajar dentro del Conjunto Residencial. Más aún, el precio de cuota mensual que han pactado para los usuarios es alto, para pagar solo al profesor y los costes indirectos (las aportaciones económicas anuales al Conjunto Residencial no pasan de testimoniales), y por supuesto dado de alta en la Seguridad Social, bien en el Régimen general o como autónomo. **No se modifica**
- f. La Comisión de Gestión es un órgano creado por acuerdo unánime de la Junta General, actúa de forma colegiada e independiente de la Comisión de Gobierno; no tiene capacidad ejecutiva para aprobar nada. Solo trabaja para evidenciar y defender los intereses del conjunto de los propietarios de la Floresta. Y en particular cuando puede haber intereses encontrados de unos propietarios frente a otros.
- g. El presente documento ha sido aprobado por unanimidad de los miembros de la Comisión de Gestión.

III. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Rafael Buera y Gonzalo López Pardos (portavoces usuarios)
- Empleado Conjunto Residencial