



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

Ante la proliferación de las denominadas cocinas fantasma en varias zonas residenciales de Madrid

Los Administradores de Fincas aclaran cómo afecta el funcionamiento de las *dark kitchens* a las comunidades de propietarios

- ✓ *Una de las problemáticas más importantes de este nuevo negocio es, según el CAFMadrid, las chimeneas de extracción de humos.*
- ✓ *Si se producen molestias a la comunidad como ruidos u olores, se puede ejercitar la acción de cesación regulada en el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.*

Madrid, 24 febrero de 2021

Tras el aumento del negocio de los pedidos de comida a domicilio, las comunidades de propietarios de Madrid se enfrentan a una nueva problemática: la reconversión de muchos locales de alquiler de plantas bajas de edificios residenciales en las denominadas *dark kitchen*, cocinas que se habilitan para ser posteriormente alquiladas.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) explican que, para el establecimiento de este tipo de cocinas, que están proliferando en algunas zonas residenciales de la capital, hay que tener en cuenta dos elementos importantes: la chimenea de extracción de humos y la preceptiva licencia de actividad.

“Las *dark kitchens* no se pueden instalar en una vivienda normal porque tienen la consideración de cocinas industriales, con unas potencias y características que no se asemejan a las cocinas de una casa”, avisan desde el CAFMadrid. “En este sentido, la adecuación de un local para este uso requiere la ejecución de obras para adaptarlo a normativa vigente para esta actividad. La licencia no sería de restaurante, dado que no es un servicio al público con zona de comida, sino que todo el local se consideraría cocina por estar destinado al tratamiento y elaboración de alimentos, en este caso de grandes dimensiones”, explica Enrique Fernández, asesor de Arquitectura del CAFMadrid,

Uno de los puntos más críticos en locales que no están adaptados son las chimeneas de extracción de humos y ventilación de estos locales, aclaran desde CAFMadrid. En Madrid capital, la vigente normativa exige que la chimenea que tenga salida directa al exterior debe coronar el edificio en, al menos, un metro, lo que implica que un tubo discurra a lo largo de toda la fachada del edificio, aunque sea interior. “Esto supone el establecimiento de una nueva servidumbre y una modificación del título constitutivo, por lo que será necesario que

se adopte un acuerdo unánime de todos los propietarios, según la Ley de Propiedad Horizontal”, argumentan en el CAFMadrid.

“Es importante que los usuarios de estos locales que quieran instalar una chimenea sepan que es necesario contar con el permiso de la comunidad para obtener la preceptiva licencia de actividad. Sin ella, la comunidad puede denunciar los hechos ante la Agencia de Actividades y además podrá entablar la correspondiente acción de cesación por actividades molestas y prohibidas”, indica Isabel Bajo, presidenta de CAFMadrid.

Respecto a la legalidad de las *dark kitchens*, desde CAFMadrid indican que, si no existe una limitación en el título constitutivo o en los Estatutos de la comunidad, según el tipo de actividad que se puede realizar en el local y cuenta con la preceptiva licencia de actividad, solo si se producen molestias a la finca como ruidos u olores, se puede ejercitar la acción de cesación regulada en la Ley de Propiedad Horizontal.

Sobre CAFMadrid:

CAFMadrid es una corporación de derecho público cuya finalidad es la agrupación de los Administradores de Fincas para asuntos referentes a su profesión y la ordenación y disciplina de la actividad. CAFMadrid vela también por los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas. Asesora presencial y telefónicamente a sus colegiados en 9 áreas de actividad, imparte formación permanente con más de 50 cursos/año on/off, interviene en los procesos de reformas legales y sirve de nexo de unión con la administraciones local y autonómica en esta materia. Además, garantiza y sanciona la calidad del servicio que prestan sus colegiados cuya actividad está cubierta con 3 pólizas de caución, defensa jurídica y responsabilidad civil. Es el colegio más grande de España dentro de su área de actividad. Cuenta con un total de 3.500 colegiados que administran más de 200.000 comunidades de propietarios en el conjunto de le CAM. Según una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la denominación Administrador de Fincas queda reservada a los profesionales colegiados.
www.cafmadrid.es | www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es

Para más información:

GABINETE DE COMUNICACION CAFMadrid
Juanjo Bueno | Mov. 686 075 492 | Tif. 915 919 678
Email. gabinete.prensa@cafmadrid.es

SARACHO&TEAM Comunicación y Marketing Isabel Saracho | Mov.625435804
Mª José Murillo | Mov.625435853
Email. comunicacion@saracho-team.com

RRSS:

www.youtube.cafmadrid
www.linkedin.com/company/cafmadrid
www.facebook.com/CAFMadrid1/
[@CAFMadrid](https://www.instagram.com/CAFMadrid)