

Responsabilidad de las comunidades de propietarios al encargar obras de mantenimiento



José Martínez Antolínez
Abogado Senior del
Despacho Checa
Abogados

No es menos cierto que los acuerdos que se adoptan en Junta para llevar a cabo las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del edificio, mediante la aprobación de un determinado presupuesto de obra y el consecuente contrato de obra, se considere en el argot popular que exime de responsabilidad a la misma en todo lo que pueda acontecer en el desarrollo de este contrato, y más concretamente en cuanto a los posibles efectos que puedan tener en un supuesto de siniestralidad laboral sucedido en el edificio al personal propio de la contrata de obras.

Mucho más lejos de la realidad, la Comunidad de Propietarios en estos supuestos actúa como promotor y, como tal, está obligado a adoptar una serie de medidas en materia de prevención de riesgos laborales, que puede conllevar que su inobservancia sea sancionable y, por ende, que pueda ser declarado responsable civil directo o subsidiario del propio contratista o empleador.

La mayoría de las obras que se realizan en nuestros edificios vienen provocadas por una orden de ejecución del organismo competente por velar de la seguridad y conservación de los edificios (normalmente los servicios técnicos de los Ayuntamientos y sus famosas Inspecciones Técnicas periódicas), y que las mismas respondan a ordenes ejecutivas para llevar a cabo en los plazos legales establecidos al efecto las subsanaciones de las deficiencias detectadas. En muchos de estos casos (dependiendo de la envergadura de la obra) será necesaria la realización de un proyecto y contratar una dirección facultativa, que velará en todo caso para que se lleve a cabo la coordinación y supervisión de la seguridad de los diferentes agentes que operen en dicha obra. Pero, son muchos los supuestos en que no es necesaria la realización de dicho proyecto y, por ende, se pasa por alto la

necesidad de evaluar y coordinar la seguridad de los agentes intervinientes en la obra.

En estos casos en los que no se requiere proyecto y, por tanto, no es preceptiva la elaboración de un estudio de seguridad y salud por parte de la promotora, **sí resulta necesario el traslado de la información por parte de la comunidad de propietarios a la contratista principal referida al especial entorno y características de la obra, para que el contratista pueda incorporarla a su evaluación específica de la obra**, información que debe ser previa al comienzo de las obras y que consistirá en los planos del edificio, la propia orden de ejecución, las ITEs anteriores pasadas al edificio, las características de los elementos que sirven de anclajes, como cubiertas, chimeneas, balcones y los accesos y evacuaciones de la misma. Dicha información, para que sea eximente de la posible responsabilidad del promotor, ha de ser acreditada y por ende entregada de forma fehaciente.

El incumplimiento de esta obligación, más común de los que creemos, constituye una infracción en materia de prevención de riesgos laborales consistente en no adoptar el promotor las medidas necesarias para garantizar, en forma y con el alcance establecido en la normativa de prevención, que los empresarios que desarrollen actividades en su centro de trabajo reciban la información y las instrucciones adecuadas, a tenor de lo establecido en el art. 5.2 del TR de la LISOS, aprobado por el RDL 5/2000 de 4 de agosto, por incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales, así como lo establecido en los artículos 7 del RD 171/2004, en relación con su disposición adicional primera, apartado a) de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

La Inspección de Trabajo, de la que se extracta estas conductas, puede tipificar y calificar como GRAVE dicho actuar, y así se recoge en el art. 12.24 c) del Texto Refundido de la Ley de Infracciones y Sanciones, aprobado por el RDL 5/2000 de 4 de agosto.

c) No adoptar las medidas necesarias para garantizar, en la forma y con el alcance y contenido previstos en la normativa de prevención, que los empresarios que desarrollan actividades en la obra reciban la información y las instrucciones adecuadas sobre los riesgos y las medidas de protección, prevención y emergencia

Pudiendo graduarse la sanción entre un grado mínimo de 2.046 euros y un máximo 49.180 euros, de conformidad con lo establecido en el artículo 39.1 y 40.2 b) del TRLISOS.

Siendo así, desde el punto de vista asegurador, es imprescindible revisar las coberturas de la póliza y comprobar que se cuenta con un capital asegurado o cobertura de riesgo más que suficiente para hacer frente a las posibles responsabilidades que se puedan deducir de esta culpa u omisión en materia de prevención y que se puedan deducir contra el promotor por la vía de la responsabilidad civil directa o subsidiaria en la causación del accidente laboral.



CDC

XXXIX CONGRESO
DE DERECHO
DE LA CIRCULACIÓN

Madrid, 20 y 21 de abril 2023

inese
INSURANCE
SCHOOL



Edita

Editado en España por
Inese SPS S.L.
Maudes, 51, 1ª Planta,
28003, Madrid
www.inese.es

Comité de Redacción

Santiago Martín (director)
Gonzalo Iturmendi
José Antonio Badillo
José Antonio Muñoz Villarreal
José María Elguero
Marta Checa
Eduardo Pavelek
Pedro Ramírez
Gonzalo Ruiz-Gálvez
Maite Muñoz
Jorge Jiménez

inese



Todos los derechos reservados. Los contenidos de esta publicación no podrán ser reproducidos, distribuidos, ni comunicados públicamente en forma alguna sin la previa autorización por escrito de la sociedad editora

! **PARA CUALQUIER CONSULTA O SUGERENCIA RELACIONADA CON LOS CONTENIDOS DEL BOLETÍN:** Remítanos un mensaje electrónico a boletinrc@inese.es

🔧 **PROBLEMAS CON LA RECEPCIÓN:** Remítanos un mensaje electrónico a publicaciones@inese.es comunicándonos la incidencia o póngase en contacto con INESE MADRID - 91 375 58 20.

📧 **ATENCIÓN AL SUSCRIPTOR Y CAMBIOS, ALTAS Y BAJAS DE DIRECCIONES DE ENVÍO:** Remítanos un mensaje electrónico a publicaciones@inese.es

ISSN 2444-6912

INESE no comparte necesariamente las opiniones y afirmaciones vertidas en los artículos firmados o expresadas por terceros.

Asimismo, pone de manifiesto que las opiniones, análisis de productos, comentarios de cobertura, etc., recogidas en este Boletín no constituyen una guía de suscripción o un compromiso de obtención de la cobertura.