

La Responsabilidad Civil del administrador de fincas en la gestión de la PRL en sus comunidades

Nuestra Constitución Española dota al trabajador de una especial protección en materia de Prevención de Riesgos Laborales, lo que conlleva un deber, de la entidad que lo contrata, de protección frente a los riesgos laborales adoptando cuantas medidas sean necesarias.

El deber general de protección se desarrolla en una serie de obligaciones que se encuentran recogidas en la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales.

No se trata, en este caso, de una obligación fácil de cumplir, por esto todos los análisis jurídicos y tratados en esta materia son esenciales para la ayuda a que se aplique de la forma más eficaz ofreciendo mayor seguridad jurídica a la entidad contratante. Es muy

importante, entre otros, el desarrollo del cumplimiento de la normativa que realiza la administración laboral a este respecto; es decir el conocimiento de los Requerimientos, Actas de Infracción y Propuesta de Sanciones que realiza la Inspección de Trabajo en este sentido.

Un bien jurídico protegido (art. 316 Código Penal), es la seguridad en el tra-

bajo, independientemente a otros bienes jurídicos como son la vida y la salud del trabajador. Se considera como un deber jurídico de la entidad contratante, impuesto por las normas del Derecho Público, que va más allá de la mera obligación contractual.

El art. 42.1 de la Ley 31/95 consagra para los supuestos de incumplimiento en materia de Prevención de Riesgos Laborales, la aplicación de responsabilidades administrativas y en su caso penales y civiles por los daños y perjuicios que puedan derivarse de dicho incumplimiento.

En un principio todas las responsabilidades obedecen a una misma finalidad como es la de reprimir, bajo amenaza de una sanción, el incumplimiento de los deberes en materia de Prevención de Riesgos Laborales y fomentar una cultura Preventiva como alternativa.

La dependencia del administrador respecto de la Responsabilidad Civil, que pueda derivarse del incumplimiento de la normativa de aplicación en materia de Prevención de Riesgos Labo-



Por **Mariano Maldonado**

Técnico Superior en PRL.
Asesor en Prevención de Riesgos
Laborales del CAFMadrid

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...



JS JOSÉ SILVA
CORREDURIA DE SEGUROS S.L.

91 535 30 09
www.josilva.com
josilva@josilva.com
www.segurocomparador.es

**SEGURO
COMPARADOR**

Deje que nuestros **expertos en seguros para comunidades de propietarios** las compare y le asesore. Mejor precio y coberturas garantizados.

Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:

- ✓ Somos su departamento externo de seguros,
- ✓ Atención personal y profesional,
- ✓ Plan de franquicia exclusivo para Administradores de Fincas en distribución de seguros,
- ✓ Soluciones llave en mano para la contratación y gestión de siniestros,
- ✓ Soluciones de seguros específicas para Administradores de Fincas y comunidades de propietarios.

rales, por parte de la Comunidad de Propietarios, deriva de lo estipulado en la relación contractual establecida entre éste y la comunidad que administra.

Por otro lado la Ley de Propiedad Horizontal, en su art. 20, determina las funciones del administrador de fincas, entre las mismas contiene; la de velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

La relación jurídica del administrador con la comunidad es de mandato, por lo que constituye un deber esencial el de llevar a cabo la gestión encomendada y cumplir con el mismo (Art. 1.718 Código Civil).

Dado que la responsabilidad en materia de Prevención de Riesgos Laborales es de la Comunidad de Propietarios, en caso de producirse por ésta un incumplimiento de sus obligaciones en esta materia y como consecuencia del mismo se produjeran lesiones a trabajadores, **ya sean propios o de empresas contratadas** y/o instalaciones, ella es la que debe justificar sus actuaciones. Igualmente si el incumplimiento se detectase por la Inspección de Trabajo en una de sus actuaciones rutinarias.

El administrador podrá incurrir en responsabilidades civiles cuando por su culpa o negligencia la Comunidad de Propietarios incurriera en el incumplimiento de sus obligaciones del que se derivasen los mencionados daños. Esta responsabilidad dará lugar a una indemnización de daños y perjuicios, cuyo importe deberá ser acreditado por la comunidad. En función del tipo de incumplimiento que se produjera y de las consecuencias del mismo,

no es descartable la exigencia de responsabilidades penales cuando éste incurriera en la comisión de algunos de los delitos contenidos en el Código Penal.

Para que se sustancie una responsabilidad civil es preciso constatar la existencia de una acción u omisión, que tenga relación con un daño, mediante un vínculo claro de causalidad. Es por eso que el administrador, debe informar a la comunidad de propietarios de todas sus obligaciones respecto de la normativa de Prevención de Riesgos Laborales y gestionar adecuadamente los mandatos de ésta que se deriven al respecto.

Por lo comentado anteriormente es necesario que el Administrador deje trazabilidad de su gestión en lo relativo al cumplimiento por la Comunidad de Propietarios de sus Obligaciones en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

Las **situaciones más comunes** en las que las Comunidades de Propietarios están sujetas al cumplimiento de la normativa de Prevención de Riesgos Laborales son cuando:

- Contraten a trabajadores (Ley 31/1995 y R.D. 39/1997).
- Contraten actividades propias con empresas de servicios y estas desplacen a sus trabajadores a la Comunidad (Ley 31/1995, R.D. 171/2004 Coordinación de Actividades Empresariales).
- Contraten la ejecución de obras sin proyecto (Ley 31/1995, Ley 32/2006, R.D. 171/2004 Coordinación de Actividades Empresariales).
- Contraten la ejecución de Obras con Proyecto (Ley 31/1995, Ley 32/2006, R.D. 1627/1997).



CONTROL DE PLAGAS



Ecológico, Seguro y Eficaz

¡Sin Olor!
Sin Plazo de Seguridad

Desinsectación y Desratización



- Desde 1967 al servicio de la higiene y salud públicas.
- Más de 1.500 comunidades confían en nuestros servicios.
- Tratamientos en árboles y jardines.
- Confirmación telefónica previa de cada servicio.
- Informes de servicios, pagos y certificados ON-LINE.
- ISO 9001 Certificada por AENOR.



91 304 02 02

consultoria@profinal.es
www.profinal.es