

**RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES  
INTERVINIENTES EN UNA OBRA DE  
REHABILITACIÓN.  
LAS COMUNIDADES  
DE VECINOS**



## **OBRA DE CONSTRUCCION:**

**cualquier obra, pública o privada, en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil cuya relación no exhaustiva figura en el anexo I del R.D. 1627/97.**

### **Con proyecto :**

**Las que es necesario un proyecto previo para su tramitación administrativa.**

- **Rehabilitación de fachada.**
- **Reparación de la estructura.**
- **Instalación de ascensor.**

### **Sin proyecto:**

**Las que no es necesario un proyecto previo para su tramitación administrativa.  
“obras menores” y “de urgencia”.**

- **Pintura.**
- **Mantenimiento.**
- **Etc.**

## Agentes intervinientes en el proceso

- **Promotor** → **Quien encarga la obra**
- **Contratista** → **Quien ejecuta la obra**
- **Subcontratista**
- **Autónomos** → **“Colaboradores a veces necesarios”**

## Agentes intervinientes en el proceso

UNA **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS** SE CONVIERTE EN **PROMOTOR** CUANDO CONTRATA LA EJECUCIÓN DE UNA OBRA.

UNA **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS** SE CONVIERTE EN **CONSTRUCTOR** CUANDO EJECUTA UNA OBRA CON RECURSOS PROPIOS O SUBCONTRATA A VARIAS EMPRESAS Y/O AUTOMOS SIMULTANEAMENTE.

## RESPONSABILIDADES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

**Las principales responsabilidades en materia de seguridad y salud laboral en las que puede incurrir una Comunidad de Propietarios en su calidad de Promotor, las podemos dividir en:**

- Administrativas**
- Penales**
- Civiles.**

**Estas mismas responsabilidades podrán recaer sobre empresas especializadas, autónomos y profesionales libres intervinientes en el proceso de ejecución.**

## RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA

- **No es necesario que se produzca un daño.**
- **Proviene de la infracción de normas relativas a la seguridad y salud laboral.**
- **No es asegurable.**
- **Da lugar a la imposición, previa tramitación del correspondiente expediente, de sanciones administrativas.**
  - **Acta de Infracción ITSS.**
  - **Recargo de prestaciones de la TGSS.**
  - **Limitaciones a la facultad de contrata AA.PP.**
  - **Suspensión o cierre del centro de trabajo.**

**Los sujetos responsables de la infracción, de acuerdo con el art. 2 del R.D. legislativo 5/2000 de 4 de agosto, Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social (LISOS), modificado por la Ley 54/2003 de 12 de diciembre, son las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que incurran en las acciones u omisiones tipificadas como infracción en la LISOS y, en particular:**

- **Los empresarios titulares de centro de trabajo, los promotores y propietarios de obra y los trabajadores por cuenta propia que incumplan las obligaciones que se deriven de la normativa de prevención de riesgos laborales.**

## RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA

<b>Infracciones leves</b>	
Grado mínimo	40 a 405 €
Grado medio	406 a 815 €
Grado máximo	806 a 2.045 €
<b>Infracciones graves</b>	
Grado mínimo	2.046 a 8.195 €
Grado medio	8.196 a 20.490 €
Grado máximo	20.491 a 40.985 €
<b>Infracciones muy graves</b>	
Grado mínimo	40.986 a 163.955 €
Grado medio	163.955 a 409.890 €
Grado máximo	409.891 a 819.780 €

## FALTAS GRAVES EN EL AMBITO DE CONSTRUCCION(2.046 €- 40.985€)

P  
R  
O  
M  
O  
T  
O  
R



- No Realizar del Estudio de Seguridad y salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- No designar del Coordinador de Seguridad y Salud (SI PROCEDE).
- No probar del Plan de Seguridad y Salud del contratista. \*
- No Asegurar el cumplimiento por parte de los otros agentes.

## FALTAS GRAVES EN EL AMBITO DE CONSTRUCCION(2.046 €- 40.985€)

P  
R  
O  
M  
O  
T  
O  
R



- No cumplir los CSS las obligaciones establecidas en el art. 9 del RD 1627/1997 como consecuencia de su falta de presencia, dedicación o actividad en la obra.
- No cumplir los CSS las obligaciones, distintas de las citadas en los párrafos anteriores, establecidas en la normativa de prevención de riesgos laborales cuando tales incumplimientos tengan o puedan tener repercusión grave en relación con la seguridad y salud en la obra.

## FALTAS GRAVES EN EL AMBITO DE CONSTRUCCION(2.046 €- 40.985€)

C  
O  
N  
T  
R  
A  
S  
T  
I  
S  
T  
A



- No redactar y actualizar Plan de Seguridad y Salud.
- No acreditar, en la forma establecida legal o reglamentariamente, que dispone de recursos humanos, tanto en su nivel directivo como productivo, que cuentan con la formación necesaria en prevención de riesgos laborales, y que dispone de una organización preventiva adecuada, y la inscripción en el registro correspondiente.

**FALTAS MUY GRAVES EN EL AMBITO DE CONSTRUCCION(40.986 € – 819.780 €)**

P  
R  
O  
M  
O  
T  
O  
R



- No informar el promotor, a aquellos otros que desarrollen actividades en el mismo, sobre los riesgos y las medidas de protección, prevención y emergencia, cuando se trate de actividades reglamentariamente consideradas como peligrosas o con riesgos especiales.
- No asegurar el cumplimiento por parte de los otros agentes.

**FALTAS MUY GRAVES EN EL AMBITO DE CONSTRUCCION(40.986 € – 819.780 €)**

**C  
O  
N  
T  
R  
A  
S  
T  
I  
S  
T  
A**

- No realizar la comunicación de apertura del centro de trabajo.
- Falta de presencia de Recurso Preventivo o número insuficiente.
-  - No poner a disposición de los RP los medios necesarios
- No paralizar en caso de riesgo grave e inminente.

## RESPONSABILIDAD PENAL

- Consiste en la privación de libertad (r. penal principal), cierres, suspensiones, disolución de sociedad, (r. Penal accesoria)etc.
- No es asegurable.
- Imputable solo a personas físicas.

**Art. 316, C.P.:** “Los que con infracción de las normas de prevención de riesgos laborales y estando legalmente obligados, no faciliten los medios necesarios para que los trabajadores desempeñen su actividad con las medidas de seguridad e higiene adecuadas, de forma que pongan así en peligro grave su vida, salud o integridad física, serán castigados con las penas de prisión de seis meses a tres años y multa de seis a doce meses”.

## RESPONSABILIDAD PENAL

**Art. 318, C.P.:** “Cuando los hechos previstos en los artículos anteriores se atribuyeran a personas jurídicas, se impondrá la pena señalada a los administradores o encargados del servicio que hayan sido responsables de los mismos y a quienes, conociéndolos pudiendo remediarlo, no hubieran adoptado medidas.”

## RESPONSABILIDAD PENAL

La responsabilidad penal de la Comunidad de Propietarios no es posible porque responsables penales solo lo pueden ser las personas físicas. Así, en este caso **el responsable penal lo podrá ser el Presidente, el Administrador, o el Secretario, o acumulaciones de dichas figuras, en función de cada caso concreto y de las circunstancias del mismo, puesto que dichos cargos son los que representan a la Comunidad de Propietarios durante el tiempo por el que hayan sido elegidos.**

## RESPONSABILIDAD PENAL

### TECNICOS Y ENCARGADOS

**Según jurisprudencia serán imputables, esencialmente, al considerarse que son profesionales cualificados que entre sus funciones tienen la vigilancia o el cumplimiento de las medidas que afectan a los trabajadores .**

**En ocasiones, cuando estén claramente supeditados a la Dº de la empresa, podrá tenerse en cuenta para reducir la graduación de la pena.**

## RESPONSABILIDAD CIVIL

**Consiste en la reparación del daño causado, concretándose en la indemnización de los perjuicios causados a la víctima.**

- **Responsabilidad Civil derivada de la Penal.**
- **Responsabilidad Civil contractual.**
- **Responsabilidad Civil extracontractual.**

**Es asegurable.**

## COMPATIBILIDAD DE RESPONSABILIDADES

- **Administrativa y penal, son incompatibles.**
- **Administrativa y civil, son compatibles.**
- **Penal y civil, son compatibles.**



## Conclusiones:

- **El Sector de Construcción es un sector con una legislación específica y compleja, especialmente en materia de PRL.**
- **Cuando sea necesario ejecutar una obra, debe buscar a profesionales que le garanticen el cumplimiento de la legislación vigente.**
- **Antes de iniciar cualquier proyecto busque asesoramiento especializado.**



## Conclusiones:

- **En el caso de los técnicos de obra y mandos intermedios sus puestos, conllevan de forma implícita responsabilidad con respecto a los trabajos a sus cargos.**
- **Cuando estos asuman funciones específicas en materia de seguridad deben asegurarse de que las conocen ,saben como ejecutarlas y evidencian la implantación de dichas funciones.**



**¡¡¡GRACIAS POR SU ATENCIÓN!!!**

**“Si buscas algo distinto, no  
hagas siempre lo mismo”.**

***Albert Einstein***