



INFORME PARA LOS COLEGIOS TERRITORIALES

Responsabilidades de naturaleza salarial, seguridad social y riesgos laborales de las comunidades de propietarios que subcontraten actividades propias.

La reciente STS de la Sala de lo Social de 27 de mayo de 2022 ha venido a unificar doctrina, haciendo interpretación de lo que es actividad propia de una comunidad de propietarios siendo aquélla indispensable y nuclear, que redunde en la mejora del servicio común de los copropietarios y demás personas que ostenten el uso y disfrute de viviendas y locales y queda integrada en su ciclo productivo.

Expresamente lo es, según dicha Sentencia, el servicio de conserjería y pueden ser así calificados otros, por compartir su misma naturaleza y función como limpieza de zonas comunes, jardinería, mantenimiento de instalaciones de telecomunicaciones, ascensores, etc.

Es obvio y conocido el régimen de responsabilidades laborales y sobre riesgos laborales que la comunidad asume respecto de sus trabajadores en contratación directa, siendo lo novedoso que puede extraerse de esta sentencia que, si esta actividad propia es subcontratada por la comunidad, resultan de aplicación:

1.- Obligaciones con SEGURIDAD SOCIAL y de NATURALEZA SALARIAL: en la subcontratación de actividades de propia actividad, la comunidad de propietarios tendrá que verificar que la empresa contratada está al corriente de pago de sus cuotas de Seguridad Social, asumiendo una responsabilidad solidaria durante tres años desde la finalización del encargo por las deudas derivadas de dicho concepto y de un año por las deudas de naturaleza salarial.



2.- Obligaciones respecto a prevención de RIESGOS LABORALES: la comunidad de propietarios ejerce una actividad productiva y controla el espacio físico del centro de trabajo, de manera que le resulta de aplicación el deber de información, vigilancia y coordinación, según lo establecido en el artículo 24 de la Ley sobre prevención de riesgos laborales.

Se trata de la interpretación realizada doctrinalmente de un concepto indeterminado recogido en la normativa citada que, en línea con la necesidad de prestar el mejor y más prudente asesoramiento por parte de los Administradores de Fincas colegiados a las comunidades de propietarios, conviene trasladar, a fin de que se adopte el acuerdo que corresponda para dar cobertura a estas nuevas responsabilidades que pueden ser determinadas judicialmente, de darse continuidad al criterio que, en unificación de doctrina, ha sentado la STS sala de lo social, de 27 de mayo de 2022.

En definitiva, parece oportuno que, desde este punto de vista, se informe y recomiende a las comunidades de propietarios que subcontraten actividades propias, que trasladen a las empresas contratadas la evaluación de riesgos de sus zonas comunes, como espacio de trabajo, y vigilen el cumplimiento por contratistas y subcontratistas de la normativa de prevención de riesgos laborales y su coordinación, así como de la normativa salarial y de seguridad social, y que tal advertencia conste en el acuerdo que eventualmente se adopte a favor o en contra de dicha recomendación.



ANEXO .- PROPUESTA DE ACUERDO COMUNITARIO

INFORMACIÓN SOBRE LA OBLIGACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CUMPLIMENTAR EL INFORME DE COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES. ACUERDOS A ADOPTAR PARA LA CONTRATACIÓN DE ESTE SERVICIO. VOTACIÓN SI PROCEDE.

Informa la administración acerca de las obligaciones que recaen sobre la comunidad de propietarios, a raíz del contenido de la STS de la Sala de lo Social de 27 de mayo de 2022, que provocó una consulta a la Dirección General de Trabajo formulada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España sobre si "*aquellas comunidades de propietarios que no tienen personal contratado, es decir, no tienen trabajadores propios, están obligadas también a cumplimentar el Informe de coordinación de actividades empresariales*" y cuya respuesta no vinculante se produjo el pasado 20 de Octubre de 2022, contradiciendo lo dicho por la mencionada Sentencia, dictada en unificación de doctrina y que señala a las comunidades de propietarios como centros de trabajo con responsabilidad en materia de protección de riesgos laborales.

Partiendo de la base de que en materia de prevención de riesgos laborales se considera, a todos los efectos, a la comunidad de propietarios como un Centro de Trabajo con las mismas obligaciones y responsabilidades de cualquier empresa, se recomienda, en línea con el Consejo General, que la comunidad de propietarios, cuando subcontrate actividades propias (limpieza, jardinería, conserjería..), traslade a las empresas contratadas la evaluación de riesgos de sus zonas comunes, como espacio de trabajo, y se vigile el cumplimiento por contratistas y subcontratistas de la normativa de prevención de riesgos laborales y su coordinación, así como de la normativa salarial y de seguridad social, para lo que se hace necesario contratar los servicios de una empresa que realice dicha evaluación.



Se advierte por el administrador que no cumplimentar adecuadamente el referido Informe de coordinación de actividades empresariales por parte de la comunidad de propietarios, podría suponer la imposición de responsabilidades económicas derivadas de reclamaciones por accidentes del personal contratado por empresas que desarrollan sus actividades en la finca de la comunidad.

A la vista de lo anterior, y una vez informada la comunidad por parte del administrador de los riesgos que supone el incumplimiento para que sean debatidos por la Junta general de propietarios, se adopta el acuerdo de (SI/NO) contratación del servicio para la realización del referido Informe de coordinación de actividades empresariales.

AÑADIR EL RESULTADO DE LA VOTACION.

En consecuencia, se adopta por la mayoría de la contratación de la empresa....