RJ

LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS NO SIEMPRE SON RESPONSABLES

Félix VIDAL

Abogado de FÉLIX VIDAL & ASOCIADOS.
Miembro de LEGAL TOUCH

123RF

Los riesgos son inherentes a la vida, el ejercicio, el deporte, las actividades lúdicas y recreativas, los parques, las piscinas...

Como tantos otros vivo en una urbanización con servicios comunitarios como jardín, columpios, pádel, etc. Algo muy común en estos días. El pasado verano sucedió un incidente, una niña, bastante pequeña se quemó, con un tobogán, eran las horas de mayor calor en uno de esos días de verano de Madrid en el que una plancha de hierro está a una temperatura de más de cien grados. Según contaron algunos vecinos los padres se plantearon demandar a la Comunidad de Propietarios.

Los criterios de la responsabilidad extracontractual han ido evolucionando, quizá sea consecuencia de una progresiva «americanización», donde las indemnizaciones por cualquier daño, haya o no culpa, alcanzan cifras millonarias, y ello ha provocado que pueda demandarse por todo y contra todos; es la objetivización de la responsabilidad, tan acusada por ejemplo para los centros escolares, cuestión que también conozco bastante bien, y ahora que comienza la época estival se incrementan también los riesgos, especialmente por las piscinas de las Comunidades de Propietarios. El fundamento jurídico se basa en los artículos 1902 («el que por acción u omisión causa daño a otros interviniendo culpa o negligencia está obligado a reparar el daño causado») y el artículo 1903 del Código Civil, que objetiviza la responsabilidad y la extiendo a aquellos por los que se debe responder, como padres, tutores y Centros Docentes

La inmensa regulación administrativa en este «estado tutelante» en el que vivimos hace que cualquier incumplimiento de la normativa pueda ser bastante para demandar no solo a aquellos que tiene obligación, conforme al artículo 1903, de responder sino también a los que la legislación administrativa establece por ejemplo en Madrid la Ordenanza de Protección de la Salubridad Pública establece que los titulares de las piscinas «serán responsables del mantenimiento y conservación de los equipamientos, debiendo realizar revisiones periódicas, como mínimo una vez al año, de acuerdo a las normas UNE de aplicación. Dichas revisiones deberán estar documentadas», excluyéndose solo a los propietarios de piscinas unifamiliares, y este mismo criterio, aunque no establezca específicamente la responsabilidad es exigible en toda España conforme al Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas; esto es aquellos que estando obligados a cumplir con determinadas normas no lo hacen asumen la responsabilidad derivada de ese incumplimiento, tanto respecto a la Administración y su capacidad sancionadora como en relación a los daños que puedan sufrir los terceros, y éste puede ser el caso de las Comunidades de Propietarios en relación a los elementos comunes y su utilización, cuya responsabilidad deriva directamente de la existencia de un riesgo y de la obligación de mantener las instalaciones y elementos y de cumplir la normativa, responsabilidad que se extiende respecto a los copropietarios y cualquier tercero que utilice las instalaciones.

Tan sólo se excluye la responsabilidad cuando, como dice el artículo 1.903, se ha empleado toda la diligencia debida, tanto en la prevención como en el cumplimiento de las obligaciones legales –incluso el deber de comunicación de las incidencias, según establece el Real Decreto anteriormente citado–.

Sin embargo no es tan feo el panorama pues nuestro sistema jurídico exige, para que haya responsabilidad extracontractual, que se acredite la existencia de un daño, una acción o la omisión de una conducta debida y que el daño o perjuicio daño derive de la acción u omisión, el nexo causal, no bastando para ello que haya existido cualquier incumplimiento –como la obligación de comunicar cualquier incidencia, aplicable incluso a las piscinas unifamiliares– sino que ese incumplimiento sea la causa del daño, sin que, como dijo la Sentencia del Tribunal Supremo de diecinueve de febrero de dos mil siete, deba invertirse la carga de la prueba, siendo pues el demandante quien debe acreditar el incumplimiento de la Comunidad y que ese incumplimiento fue la causa del daño, riesgo que no se excluye por el hecho de que la comunidad tenga contratada una empresa de mantenimiento pues, aunque suponga un principio de prueba de haber actuado con la debida diligencia, no se excluye la responsabilidad cuando es el obligado directamente, ello sin perjuicio de la posibilidad de ejercicio de la acción de repetición contra la contratada, siempre que sea posible probar que la acción u omisión es imputable al que realiza el mantenimiento.

> En la sociedad actual nos acostumbramos a que sean las Administraciones quienes todo lo dirijan, lo regulen, lo ordenen hasta el límite de ser verdaderamente complicado cumplir con todas las obligaciones administrativas

Los riesgos son inherentes a la vida, el ejercicio, el deporte, las actividades lúdicas y recreativas, los parques, las piscinas… y en la sociedad actual nos acostumbramos a que sean las Administraciones quienes todo lo dirijan, lo regulen, lo ordenen hasta el límite de ser verdaderamente complicado cumplir con todas las obligaciones administrativas; tendemos a culpabilizar a otros de nuestros propios errores o de la casualidad; hemos llegado hasta el punto en que las propias Administraciones, el gran «leviathan», se defienden e imponen cada vez más obligaciones para que volver a trasladar la responsabilidad a otros, como las Comunidades de Propietarios, pero, como dice el Tribunal Supremo, la Comunidad no es imputable cuando ha tenido toda la diligencia, o no es la Comunidad quien debe tener tal diligencia (Sentencia de 12 de abril de 2.013).