

---

## LAS EMPRESAS DE SERVICIOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS (ARTICULOS, PROPIOS)

21, septiembre



**¿Lo hacemos nosotros o que venga la compañía de seguros?** Hace unos años esta pregunta era improcedente porque las compañías de seguros hacían el papel que les corresponde, abonar la prestación por los daños del siniestro. Actualmente la tendencia ha cambiado y gran parte de los siniestros son reparados por las empresas de servicios recomendadas por las aseguradoras. Y todavía van más allá, avanzan en la prestación de servicios de mantenimiento, sin ocurrencia del siniestro.

Sin ningún género de dudas, la primera obligación y el deber más importante de una Comunidad de Propietarios es **garantizar la seguridad, habitabilidad y accesibilidad** de sus instalaciones y espacios comunes, y así se establece en la [Ley de Propiedad Horizontal](#) en su décimo artículo: “Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad”, y en la [Ley del Suelo estatal](#), que añade a este listado de condiciones las de “salubridad, accesibilidad y ornato”, así como las obligaciones de “realizar los trabajos de mejora y rehabilitación necesarios.”

Siendo responsabilidad de la Comunidad de Propietarios y teniendo en cuenta que **la reparación de un siniestro tiene que ser expresamente aceptada por el Tomador/Asegurado del contrato de seguro**, nos preguntamos si la elección del seguro multirisgo del edificio debe ser un asunto de profesionales de la mediación en seguros o una cuestión menor que puede realizar cualquier propietario o profesional sin cualificar.

En estos momentos de “nueva normalidad”, en los que las Comunidades de Propietarios también tienen la

---

responsabilidad de cumplir una [normas extras de higiene y seguridad generales](#), necesarias para evitar el riesgo de propagación de la enfermedad Covid-19 en sus instalaciones, se terea más importante que nunca que cuenten con la ayuda de empresas de servicios auxiliares profesionales, cualificadas y experimentadas, que ofrezcan una gran calidad tanto en el mantenimiento de las instalaciones como en cualquier tipo de trabajo que sea necesario para preservar la correcta conservación, mantenimiento o limpieza del edificio. ¿Tienen a su personal en regla?, ¿disponen de seguro para responder de errores?, ¿ofrecen garantía post-trabajos?.

### *¿Cuáles son los principales servicios que requiere una Comunidad de Propietarios?*

Tal y como se establece en el noveno artículo de la Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios tienen la obligación de mantener en buen estado de conservación los bienes y servicios de la comunidad y contribuir, según su cuota de participación, a los gastos generales necesarios para el adecuado mantenimiento y salubridad del inmueble. Y es que además de las tareas de limpieza básicas de las zonas comunes como portales, ascensores, escaleras, garajes y demás puntos de la finca, hay otro tipo de servicios que se deben llevar a cabo periódicamente para un buen mantenimiento de todas las instalaciones y servicios de la Comunidad de Propietarios, por ejemplo:

- **Mantenimiento de instalaciones:** Puertas de acceso al inmueble, garaje, trasteros, zonas deportivas, recreativas, pintura de las paredes, tuberías de agua y energía y calderas necesitan un mantenimiento mínimo y una supervisión periódica para evitar problemas en el futuro. Elementos o instalaciones del edificio, como la fachada o el tejado también pierden sus características por envejecimiento, mal uso o incidencias.
- **Servicios de jardinería:** Para la correcta conservación de las zonas ajardinadas comunitarias es muy recomendable contar con los servicios de una empresa profesional que cuide de las áreas verdes y se ocupe del mantenimiento de la vegetación, árboles, arbustos y césped, por ejemplo de la piscina, durante todo el año.
- **Servicios de conserjería:** En cualquier edificio residencial, las funciones que realiza un portero o conserje además de ser básicas e imprescindibles para un mantenimiento óptimo del edificio, propician una relación armónica entre todos los vecinos. Controlan los accesos al edificio, se ocupan de encender, apagar o programar las luces y la calefacción y se responsabilizan de las llaves de los espacios que pertenecen a las zonas comunes, si se produce alguna avería relacionada con las instalaciones generales, como agua, luz o teléfono, será la persona encargada de llamar y atender al servicio técnico o trabajador correspondiente.
- **Profesionales de todo tipo:** En una comunidad pueden producirse siniestros, averías, emergencias o cualquier tipo de problema que debe ser resuelto con rapidez por profesionales como fontaneros, electricistas, carpinteros, albañiles, cerrajeros, pintores, sanitarios, etc.

- 
- Empresas de construcción reformas y rehabilitaciones: Para la realización de los trabajos y las obras necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble, garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal o para mejorar la eficiencia energética del inmueble. Conviene señalar que muchas de estas actuaciones tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, como establece el décimo artículo de la Ley de Propiedad Horizontal.

### *¿Es preferible contratar los servicios de una empresa externa u optar por un trabajador autónomo?*

Para poder responder a esta cuestión, es aconsejable que la Comunidad de Propietarios calcule los gastos de cada una de las dos opciones, sin olvidar tener en cuenta todos los pagos asociados. Para un trabajador autónomo, dependiente o independiente, aparte de la remuneración y retención de IRPF, están los gastos de Seguridad Social y a veces también otros adicionales como bonificaciones. En el caso de una empresa externa, se deben comprobar que el presupuesto de su oferta incluya, entre otros gastos, las herramientas de trabajo o la maquinaria necesaria para efectuar las labores. En el momento que la Comunidad conozca los presupuestos reales de ambas opciones, **no debe simplemente decantarse por el más económico**, sino que será necesario que realice una lista de pros y contras de cada alternativa, garantía de los trabajos, solvencia, fianzas o avales con seguros.

La contratación de un profesional independiente conllevará diversas responsabilidades, como por ejemplo efectuar la correspondiente retención fiscal y el deber de presentar los modelos trimestrales del IRPF, así como la declaración anual. Además, tendrá la obligación de proporcionarle las instrucciones adecuadas en relación a los [riesgos laborales](#), los sistemas de emergencia, los de protección y los de prevención. Las medidas que se le exige a las Comunidades de Propietarios **son las mismas que a cualquier tipo de empresa que tenga trabajadores a cargo**, y aunque en muchas ocasiones son totalmente desconocidas, ello no le librá de las sanciones de responsabilidad civil, administrativa o penal que le puede acarrear su incumplimiento.

Por otra parte, con la contratación de los servicios de una empresa externa, la comunidad ahorrará tiempo en gestión (nóminas, bajas). La empresa se ocupará de cubrir las bajas y las vacaciones, pero **los propietarios del edificio seguirán siendo responsables de la seguridad del trabajador** aunque no esté a su cargo. Esto se debe a que la Comunidad de Propietarios es **la responsable legal de todos los espacios comunes de la finca**, y por lo tanto, si una persona que ofrece un servicio externo sufre un accidente, sería responsabilidad de la Comunidad de Propietarios, y por ello debe ofrecer toda la información necesaria en materia de **seguridad laboral** a todas aquellas personas externas que realicen algún tipo de trabajo en sus instalaciones.

---

### ¿Y en el caso de siniestros en el edificio?

Como señalábamos al principio, las Comunidades de Propietarios de forma directa o por delegación en su Administrador de Fincas, requieren los servicios ofrecidos por las compañías de seguros en la creencia de que es obligatorio acudir a los mismos y que además serán más ágiles, convencidos de que así evitarán problemas con el peritaje de los daños. **Ambas son inexactas, veamos por qué:**

- El servicio de reparadores o conexión con reparadores es muy diferente entre las aseguradoras. Su alcance, calidad, rapidez y garantías son tan distintos que es una temeridad confiar en que harán un trabajo o simplemente un apaño.
- En general, el objetivo de las empresas recomendadas persigue el sano fin de minimizar el impacto económico del siniestro para quien les paga.
- La coordinación de los distintos oficios resulta caótica y demora la resolución de los siniestros, dificultad de contacto, intervención de varias personas, daños en diferentes viviendas y zonas.
- Falta de conocimiento, por parte de los oficios, del alcance de la cobertura del seguro y carencia de criterio para interpretación de las cláusulas. Dificultad para gestionar el cobro franquicias.
- Carencia de un control de las reparaciones mientras son ejecutadas y su calidad.
- Desconocimiento del Tomador/Asegurado del coste de las reparaciones y de su impacto en la renovación del contrato de seguro.

En el caso de contratación de trabajadores autónomos para la realización de las obras, se considerará a la comunidad como contratista, pasando así a ser **promotora-contratista**, asumiendo las obligaciones establecidas tanto para la promotora como para el contratista.

Como podemos observar, **decantarse por cualquiera de las opciones implicará una serie de deberes y obligaciones** que de no ser cumplidas, aunque sea por desconocimiento, pueden ocasionar graves perjuicios a la Comunidad de Propietarios que todos los copropietarios deberán afrontar. Es por ello que siempre resulta imprescindible contratar el [seguro multirriesgo para Comunidades de Propietarios](#) que resulte idóneo para ella misma y sus copropietarios, prestando especial atención a materias de **responsabilidad civil y defensa**

---

**jurídica**, una inversión que revertirá en el beneficio de toda la comunidad.

*¿Cómo contratar un buen seguro multirriesgo para Comunidades de Propietarios?*

El **Administrador de Fincas** suele ser el encargado de la búsqueda y selección de los seguros necesarios para la comunidad, por lo tanto, para realizar esta tarea **con la imparcialidad y profesionalidad que requiere su cargo**, le resultará imprescindible la colaboración de una **correduría de seguros** es decir, **un mediador especializado, independiente e imparcial**, que realice un análisis objetivo y le recomiende las coberturas y las entidades que mejor se adapten a las necesidades del inmueble. Por este motivo, la [Correduría de Seguros José Silva](#) es la perfecta solución, ya que es experta en [seguros de Comunidades de Propietarios](#) y uno de los principales pilares en el asesoramiento de pólizas de seguros para los Administradores de Fincas, ofreciéndoles sus servicios desde el año 1990.

*¿Quieres contarnos alguna anécdota con empresas de servicios en tu Comunidad de Propietarios?*

Comparte con nosotros vuestro caso, le daremos publicidad si nos autorizas para ello, déjanos a continuación un comentario o escríbenos a nuestra dirección de correo [josilva@josilva.com](mailto:josilva@josilva.com). También puedes contactarnos a través de [nuestra página web](#) o llamándonos al teléfono **915353009**. Estaremos encantados de poder ayudar a prevenir cualquier riesgo, estamos a vuestra disposición.

## **Comentarios**