

Responsabilidad Civil Subsidiaria

¿En quién recae la Responsabilidad Civil Subsidiaria en las piscinas?

La Comunidad de Propietarios puede resultar responsable de los daños y perjuicios, ocasionados a terceros o a sus propios comuneros, que se generen debido al incumplimiento de las obligaciones de mantenimiento, seguridad, etc.; que le corresponden. La responsabilidad civil por daños es la obligación de resarcir que surge como consecuencia del daño provocado por un incumplimiento contractual (responsabilidad contractual) o de reparar el daño que ha causado a otro con el que no existía un vínculo previo (responsabilidad extracontractual).

La materia referida a las responsabilidades civiles en el ámbito de las comunidades de vecinos y la mecánica para eludir la derivación de estas responsabilidades civiles por parte de los órganos de gobierno, sobre todo en el caso del presidente y del administrador de fincas, debe quedar clara partiendo siempre de la necesidad de que ambos puedan preconstituir la prueba con respecto a la posibilidad de acreditar todas aquellas actuaciones que se hayan llevado a cabo para evitar la existencia de daños en los elementos comunes o lesiones en las personas que residen en la comunidad o terceros extraños a ella. Y es que, sabemos que en el orden de la derivación de las responsabilidades civiles se traslada siempre la prueba en estos casos a quien tenía la opción y también la obligación de evitar el daño o lesión. Es decir, el que tiene la disponibilidad de la evitación del daño o lesión.

Responsabilidad Civil Subsidiaria y Responsabilidad Penal

En lo que respecta a la responsabilidad civil subsidiaria y responsabilidad penal, normalmente, ésta recae en el Presidente de la comunidad o bien en el Administrador de fincas, pudiendo recaer en la comunidad según que tipo de incumplimiento/negligencias:

- **a. Prevenciones mínimas a adoptar en las comunidades de vecinos en materia de evitación de imprudencias en piscinas. Régimen regulador de las comunidades autónomas.**

La responsabilidad en el cumplimiento de la normativa es de la comunidad, por ejemplo, en la imposición de sanciones por no adecuarse la comunidad a la normativa, respondiendo directamente la comunidad, aunque esta podría cesar al AF por consecuencia de incumplimientos que causen perjuicio a la comunidad. El problema es en materia, por ejemplo, de socorristas y la necesidad de tener las piscinas con la debida vigilancia cuando la ley lo exige, ya que en estos casos si ocurre algo podría existir un tipo de responsabilidad penal por negligencia por omisión en las obligaciones de ambos en adoptar las medidas de control y observancia de la normativa.

Responsabilidad Civil Subsidiaria

- **b. En materia de piscinas hay que adoptar las siguientes precauciones:**
 - Fijar en normas de régimen interno aprobadas por mayoría simple el horario de uso de la piscina. Es sabido que las normas de régimen interno solo requieren de mayoría simple para ser aprobadas y en esta materia es práctica muy común que las comunidades de propietarios fijen en junta los horarios de uso de la piscina y que luego se incumplan por vecinos que se quieren bañar a la hora que estimen oportuno. Pues en estos casos no habría responsabilidad de nadie, ya que han incumplido una normativa establecida. Sabido es, también, que no existen fórmulas para poder sancionar este incumplimiento de normas de régimen interno. Pero, al menos, el administrador de fincas habrá cumplido con su obligación profesional, que es la de advertir al presidente de la comunidad de vecinos que en una convocatoria de junta incluya un punto relativo a la determinación de este horario, a fin de documentar con claridad el alcance de horario del uso de la piscina, fuera del cual los problemas que puedan suceder son de cuenta exclusiva del comunero.
 - Dotar de servicio de socorrista para los horarios en los que no habrá vigilancia del servicio. Los requisitos para exigir a una comunidad de vecinos que disponga de servicio de socorrista dependen de la normativa de cada Comunidad Autónoma. Y es en base a los requisitos donde se puede comprobar que en caso de incumplimiento de estas exigencias de que en la comunidad de vecinos deba existir un socorrista y falte este y ocurra un ahogamiento, cuando se podrá derivar responsabilidades a los causantes de esta omisión, que lo serán tanto el presidente de la comunidad como responsable directo de las medidas de propuesta en junta, como de ejecución de las normas de llevanza de la comunidad y el administrador de fincas que es el responsable directo de llevar a cabo actos de administración y gestión en la comunidad, y como tal se considera la decisión de poner socorristas en las piscinas cuando la normativa autonómica así lo exige, salvo que se haya delegado y encomendado por acuerdo adoptado en junta por mayoría simple, a una empresa de conservación y mantenimiento de piscinas estas responsabilidades, como más tarde veremos.

Por tanto, la derivación a la vía penal en el orden de la delimitación de las responsabilidades solo se llevará a cabo en el caso de que ocurra un fallecimiento en la piscina o siniestro similar con víctimas por no haber dispuesto la comunidad de un servicio de socorrista cuando estaba obligado a ello, ya que la mera infracción de normas administrativas solo da lugar a un régimen de sanciones económicas o de clausura de la piscina hasta que se contrate o reponga el servicio.

Responsabilidad Civil Subsidiaria

Y que la responsabilidad penal solo se aplicará en el caso de que el incidente ocurra en el horario en el que la comunidad debe tener el servicio de socorrista, por lo que otra medida importante que, sobre todo, el administrador de fincas debe ejecutar es ubicar en un letrero visible la indicación del horario de uso de la piscina bajo el que está cubierto el servicio de socorrista.

- **c. Delegación del mantenimiento de la piscina a una empresa:**

Pues bien, en los casos en los que se haya delegado a una empresa las funciones de control de buen régimen y control en el uso de las piscinas la responsabilidad será de esta, tanto la penal, si se diera el caso, como la civil, quedando exonerados de ello el presidente de la comunidad y el administrador de fincas, ya que la delegación de estas funciones y su ejecución en exclusiva hace excluir la responsabilidad a aquellos.



<https://empia.org/>
+34 91 561 03 30