Opinión

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS Y LA SUBCONTRATACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: NUEVA REGULACIÓN LEGAL

El pasado 19 de octubre de 2006 fue publicada en el Boletín Oficial del Estado la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción (ojo, entrada en vigor el 19 de abril de 2007). Si bien la citada Ley es una norma destinada al sector de la construcción, que duda cabe que es interesante para los Administradores de Fincas conocer algunos aspectos esenciales de la norma, máxime si tenemos en consideración que en algunas ocasiones, se realizan en los edificios de las comunidades de propietarios reformas importantes en las que, de una u otra forma, la figura de la subcontratación está presente.

Dicha Ley nace con el fin de dar respuesta a uno de los factores que, según estudios y análisis desarrollados, producen una mayor incidencia en la siniestrabilidad laboral, cual es la forma de organización productiva denominada "subcontratación". Efectivamente, conforme indica la exposición de motivos de la Ley, el exceso en las cadenas de subcontratación, especialmente en este sector, además de no aportar ninguno de los elementos positivos desde el punto de vista de la eficiencia empresarial que se deriva de la mayor especialización y cualificación de los trabajadores, ocasiona, en no pocos casos, la participación de empresas sin una mínima estructura organizativa que permita garantizar que se hallan en condiciones de hacer frente a sus obligaciones de protección de la salud y la seguridad de los trabajadores, de tal forma que su participación en el encadenamiento sucesivo e injustificado de subcontrataciones opera en menoscabo de los márgenes empresariales y de la calidad de los servicios proporcionados de forma progresiva hasta el punto de que, en los últimos eslabones de la cadena, tales márgenes son prácticamente inexistentes, favoreciendo el trabajo sumergido, justo en el elemento final que ha de responder de las condiciones de seguridad y salud de los trabajadores que realizan las obras. Es por ello por lo que los indicados excesos de subcontratación pueden facilitar la aparición de prácticas incompatibles con la seguridad y salud en el trabajo.

Con estos antecedentes, la presente Ley aborda por primera vez, y de forma estrictamente sectorial, una regulación del régimen jurídico de la subcontratación que, reconociendo su importancia para el sector de la construcción y de la especialización para el incremento de la productividad, establece una serie de garantías dirigidas a evitar que la falta de control en esta forma de organización productiva ocasione situaciones objetivas de riesgo para la seguridad y salud de los trabajadores.

Dichas cautelas se dirigen en una triple dirección:

a) Exigiendo el cumplimiento de determinadas condiciones para que las subcontrataciones que se efectúen a partir del tercer nivel de subcontratación respondan a causas objetivas, con el fin de prevenir prácticas que pudieran derivar en riesgos para la seguridad y salud en el trabajo.

b) Exigiendo una serie de requisitos de calidad o solvencia a las empresas que vayan a actuar en este sector, y reforzando estas garantías en relación con la acreditación de la formación en prevención de riesgos laborales de sus recursos humanos, con la acreditación de la organización preventiva de la propia empresa y con la calidad del empleo precisando unas mínimas condiciones de estabilidad en el conjunto de la empresa.

c) Introduciendo los adecuados mecanismos de transparencia en las obras de construcción, mediante determinados sistemas documentales y de reforzamiento de los mecanismos de participación de los trabajadores de las distintas empresas que intervienen en la obra.

La Ley regula la subcontratación en el sector de la construcción y **tiene por objeto** mejorar las condiciones de trabajo del sector, en general, y las condiciones de seguridad y salud de los trabajadores del mismo, en particular, si bien lo previsto en la Ley se entiende sin perjuicio de la aplicación a las subcontrataciones que se realicen en el sector de la construcción de lo dispuesto en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, y en el resto de la legislación social.

En cuanto al **ámbito de aplicación**, la Ley será de aplicación a contratos que se celebren, en régimen de subcontratación, para la ejecución de los siguientes trabajos realizados en obras de construcción: Excavación; movimiento de tierras; construcción; montaje y desmontaje de elementos prefabricados; acondicionamientos o instalaciones; transformación; rehabilita-

Opinión

ción; reparación; desmantelamiento; derribo; mantenimiento; conservación y trabajos de pintura y limpieza; saneamiento.

Para que una empresa pueda **intervenir en el proceso de subcontratación** en el sector de la construcción, como contratista o subcontratista, deberá:

a) Poseer una **organización productiva propia**, contar con los medios materiales y personales necesarios, y utilizarlos para el desarrollo de la actividad contratada (el cumplimiento de este requisito se acreditará mediante declaración suscrita por su representante legal formulada ante el Registro de Empresas Acreditadas).

b) **Asumir los riesgos, obligaciones y responsabilidades** propias del desarrollo de la actividad empresarial.

c) **Ejercer directamente las facultades de organización y dirección** sobre el trabajo desarrollado por sus trabajadores en la obra y, en el caso de los trabajadores autónomos, ejecutar el trabajo con autonomía y responsabilidad propia y fuera del ámbito de organización y dirección de la empresa que le haya contratado.

d) Acreditar que disponen de **recursos humanos**, en su nivel directivo y productivo, que cuentan con la formación necesaria en prevención de riesgos laborales, así como de una organización preventiva adecuada a la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales. (el cumplimiento de este requisito se acreditará mediante declaración suscrita por su representante legal formulada ante el Registro de Empresas Acreditadas).

e) Estar **inscritas en el Registro de Empresas Acreditadas** al que se refiere el artículo 6 de la Ley.

Con carácter general, **el régimen de la subcontratación en el sector de la construcción** será el siguiente:

a) **El promotor** podrá contratar directamente con cuantos contratistas estime oportuno ya sean personas físicas o jurídicas.

b) **El contratista** podrá contratar con las empresas subcontratistas o trabajadores autónomos la ejecución de los trabajos que hubiera contratado con el promotor.

c) **El primer y segundo subcontratistas** podrán subcontratar la ejecución de los trabajos que, respectivamente, tengan contratados, salvo en los supuestos previstos en la letra f) del presente apartado

d) **El tercer subcontratista** no podrá subcontratar los trabajos que hubiera contratado con otro subcontratista o trabajador autónomo.

e) **El trabajador autónomo** no podrá subcontratar los trabajos a él encomendados ni a otras empresas subcontratistas ni a otros trabajadores autónomos.

f) Asimismo, tampoco podrán subcontratar los **subcontratistas,** cuya organización productiva puesta en uso en la obra consista fundamentalmente en **la aportación de mano de obra,** entendiéndose por tal la que para la realización de la actividad contratada no utiliza más equipos de trabajo propios que las herramientas manuales, incluidas las motorizadas portátiles, aunque cuenten con el apoyo de otros equipos de trabajo distintos de los señalados, siempre que éstos pertenezcan a otras empresas, contratistas o subcontratistas, de la obra.

Finalmente, la Ley prevé la creación de un Registro de Empresas Acreditadas que dependerá de la autoridad laboral competente, entendiéndose por tal la correspondiente al territorio de la Comunidad Autónoma donde radique el domicilio social de la empresa contratista o subcontratista. La inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas tendrá validez para todo el territorio nacional, siendo sus datos de acceso público con la salvedad de los referentes a la intimidad de las personas.

Óscar Fernández León

Abogado especialista en Derecho Inmobliario

León & Olarte. Firma de Abogados