El Código Civil, en los artículos 1902 y 1907 a 1909 regula la responsabilidad extracontractual de los propietarios de edificios por los daños causados a personas o cosas una vez trascurrido el plazo de garantía que regula el artículo 1591 (responsabilidad según plazos previstos que tienen todos los agentes de la edificación, y entre ellos el promotor, constructor, arquitecto, dirección facultativa, instaladores eléctricos, fontanería, etc.), por lo que se hace necesario enunciar los distintos preceptos que regulan la obligación de conservación y mantenimiento, por cuanto su incumplimiento pudiera suponer un considerable gasto futuro.

Son por tanto, obligaciones de los copropietarios la realización de las reparaciones necesarias para la conservación del edificio en estado de servir al uso para el que fueron destinados, obligación que se extiende igualmente a los arrendatarios y usufructuarios por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Incide más sobre este tema la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, siendo obligación de los propietarios el mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato y, sin duda la Ley de Propiedad Horizontal que ha contribuido a concienciar a los propietarios de una obligación que deriva en innumerables ventajas para el futuro, tanto económicas por el ahorro considerable que un mantenimiento ordenado reporta a la conservación del edificio, como de seguridad, salubridad y ornato. Obligación que se materializa en los Artículo 9 y 10 de la LPH, donde se dispone la obligación de mantener en buen estado de conservación el piso o local e instalaciones privativas en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deban responder. Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de las obras, reparaciones que sean necesarias, permitir la entrada a su piso o local a los efectos prevenidos anteriormente, contribuir a la dotación del fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación de la finca para sostenimiento y conservación del inmueble.

De ahí la importancia en las comunidades a la hora de contratar las obras, y aconsejable hacerlo con empresas serias y responsables, que cumpla con todas las normativas y especialmente, posean un seguro de responsabilidad civil, garantías de obra, estar al corriente de las obligaciones laborales y fiscales, prevención de riesgos laborales, etc., con todo ello pudiera quedar salvada la buena ejecución, y postventa, la responsabilidad presente y futura, y sin duda también la responsabilidad civil o penal de la comunidad para el caso de accidente.

Y hablando de responsabilidad civil, es hoy en día imprescindible en las comunidades que tengan empleados, contratar dentro del seguro multirriesgo de la comunidad, la Responsabilidad Civil Patronal, pues los Juzgados se vienen pronunciando con indemnizaciones dinerarias importantes para el caso de accidentes.

Quiero por último transcribir con carácter anecdótico pero muchas veces una realidad en la práctica de la aprobación de obras de cierta importancia, arrendamiento de servicios, contrato con profesionales y mantenimiento de los elementos comunes, una carta enviada por Vauban, Ingeniero Militar, (Mariscal de Francia) a Losvois, Ministro de La Guerra de Luís XIV, de 17 de Julio de 1.683, su contenido es perfectamente aplicable para algunas contratas de obras, y que exponía así:

Monseñor: " Hay algunos trabajos en los últimos años que no han terminado y que no se terminarán, y todo eso Monseñor, por la confusión que causan las frecuentes rebajas que se hacen en sus obras, lo que no sirve más que a atraer como contratistas a los miserables, pillos o ignorantes, y ahuyentar a aquéllos que son capaces de conducir a una empresa. Yo digo más, y es que ellos retrasan y encarecen considerablemente las obras porque estas rebajas y economías tan buscadas son imaginarias y lo que un contratista que pierde hace lo mismo que un náufrago que se ahoga, agarrarse a todo lo que puede; y agarrarse a todo, en oficio de

contratista, es no pagar a los suministradores, dar salarios bajos, tener peores obreros, engañar sobre todas las cosas y siempre pedir misericordia contra esto y aquello".

"... Y de ahí bastante, Monseñor, para hacerle ver la impercepción de esa conducta, abandónela pues, y en nombre de Dios, restablezca la buena fe; encargar las obras a un contratista que cumpla con su deber será siempre la solución más barata que podéis encontrar".