

## La seguridad en el desarrollo de Proyectos de Inversión Inmobiliaria

2007-01-08 22:28:14

No cabe duda que desde hace unos pocos años el creciente desarrollo del mercado inmobiliario ha impactado en los inversores, constructores, propietarios, desarrolladores, inmobiliarias y en general en todo aquello relacionado directa o indirectamente con la actividad de la construcción. Es justamente esta actividad, la que presenta una serie de características que les son propias y que la diferencia de otras actividades comerciales e industriales. Entre éstas una de las más importantes sino, tal vez, la más llamativa es: la informalidad.

Dentro de la construcción “la informalidad” puede observarse y manifestarse en una vasta gama de situaciones o hechos concretos tales como: la inexistencia de contratos que vinculen a las partes sean estos de locación de obra o de servicios, las contrataciones dudosas, salarios pagados bajo el sistema formal y también “bajo el otro”, mano de obra no declarada, subcontratación en exceso, pagos a proveedores conforme a una AFIP propia, etc., en definitiva todo esto hace que de ser necesario sea muy difícil encontrar responsables frente a estas circunstancias.

Ciertamente, mientras estos riesgos que se asumen sean sólo riesgos no traen aparejados dificultades. El problema se presenta cuando pasa algún acontecimiento que hace que ellos se hagan realidad, es decir que se materialicen. A modo de ejemplo podría ser el caso de un accidente en una obra y más precisamente, un accidente de trabajo.

### 2) NUESTRA REALIDAD EN EL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario, tan dinámico hoy en día, presenta desafíos y concreciones de la mas vasta y variada envergadura que abraza desde mega emprendimientos hasta pequeños desarrollos.

Es de suponer que los que se dedican a estos grandes emprendimientos poseen tras de sí una infraestructura técnico-legal que les permite afrontar sin mayores dificultades un hecho como el comentado y en general existe una mucho menos “informalidad” sobretodo porque este tipo de desarrollo es efectuado por las grandes empresas.

Pero no siempre es así, tal lo que ocurrió en un emprendimiento muy importante que se desarrolló en la zona de Abasto con la presencia de empresas muy reconocidas las cuales disponían de la más avanzada tecnología; no sólo ocurrió algo previsto y que se lo podría considerar conocido sino que este hecho produjo la muerte de dos (2) trabajadores; ello hizo que los trabajos fueran paralizados por cerca de veinte (20) días al producirse su clausura. Pues bien, ocurrió que los temas vinculados con la seguridad en el trabajo no estaban debidamente contemplados en los contratos firmados y nadie era responsable de lo que había ocurrido.

Tras el hecho, se entabló una serie de discusiones entre las diversas partes y mientras ello ocurría, el emprendimiento fue clausurado con el consiguiente daño económico, el cual ni

# La seguridad en el desarrollo de Proyectos de Inversión Inmobiliaria

SGE S.A - Artículos

remotamente había sido considerado a la hora del proyecto y mucho menos las consecuencias que finalmente derivaron de él a través de una cantidad apreciables de juicios civiles y penales.

Si este tipo de situaciones ocurre en grandes emprendimientos, qué se debe esperar cuando observamos desarrollos más modestos.

No es muy difícil darse cuenta (basta tener y usar un poco de sentido común) que la construcción es una actividad de alto riesgo no solo en la Argentina, sino en cualquier país del mundo. En Argentina, en promedio, ocho (8) trabajadores por cada 100 se accidentan por año en accidentes de trabajo, en tanto que este valor para la construcción es de 18. Por su parte, el índice de fallecidos a nivel país es de 150, mientras que para la construcción llega a 448 (un 200% mayor).

Sin embargo y pese a esta verdad de perogrullo, estos temas no son considerados en un desarrollo inmobiliario. ¿Quién le dice a un comitente o a un grupo de inversores o a los involucrados en un fideicomiso “Señores: surgió un problema y estamos siendo demandados civil y penalmente por un accidente de trabajo, el cual nos puede costar un importante cantidad de dinero?”

## 3) ¿POR QUÉ OCURRE ESTO?

Hay varias respuestas a esta pregunta entre las cuales se pueden citar: nuevamente “la informalidad”; “el desconocimiento”; “no querer asumir mayores costos”; “esto se arregla de una u otra manera”; “esperemos hasta que pase y luego vemos qué hacemos”; “el trabajo en negro”; “la subcontratación”; “contratemos monotributistas pues cobran menos que una empresa”; etc.

La normativa que, en materia de seguridad en la construcción, regula las condiciones de seguridad en las obras de construcción en nuestro país establece la solidaridad del comitente (sea éste una persona física o jurídica) con todos aquellos contratistas y/o subcontratistas (empresas, monotributistas o trabajadores autónomos) haciéndolo solidariamente responsable frente a los accidentes de trabajo que pudieren sufrir los dependientes de estos.

Esto es así puesto que es el comitente el propietario de la cosa (terreno, obra, maquinaria, etc.) y si esta genera riesgos es responsabilidad de éste velar para que no se produzcan o causen accidentes de trabajo a las personas que los están usufructuando, utilizando, etc.

También es la propia norma la que señala cómo hay que hacer para que esta responsabilidad sea trasladada a un tercero, liberándose el comitente de cumplimiento de la misma. Todo esto debe quedar perfectamente aclarado en un contrato ya sea éste de locación de obra o de servicio.

Pero la pregunta a realizar seguidamente es ¿contrato? ¿cuál contrato? ¿es frecuente hacer contratos en la construcción? ¿cómo están vinculados el desarrollador, con los propietarios, con la constructora, etc.?

Los contratos (“cuando se los hace”) que son utilizados en la actualidad para establecer las relaciones entre las partes, ya sea entre comitentes y/o directores de obra y/o empresas constructoras y/o proveedores e instaladores correspondientes a los diversos gremios que operan en una obra, no tienen contemplados estas situaciones ni incluyen las cláusulas a

# La seguridad en el desarrollo de Proyectos de Inversión Inmobiliaria

SGE S.A - Artículos

inherentes a estos temas, ni siquiera los poseen los modelos elaborados por propios los Colegios /Asociaciones Profesionales de Arquitectos e Ingenieros.

A la hora de tener que afrontar un juicio laboral lo primero que se solicita a las partes es que presenten los contratos que las vinculan para analizar las responsabilidades y las obligaciones de cada uno de ellas. Debe pensarse que un trabajador accidentado no sólo reclama contra su empleador sino que muchísimas veces acciona directamente contra el principal.

Guste o no, la experiencia indica que el resultado final de un juicio laboral es que casi siempre las empresas pierden los mismos o visto desde el lado opuesto, son los trabajadores los que mayoritariamente ganan los pleitos.

Pero, ¿por qué sucede esto? ¿por qué casi siempre gana el trabajador?

A partir de estas preguntas podemos encontrar una amplia gama de respuestas, muchas de las cuales son los propios empresarios los encargados de difundirlas: la industria del juicio, los abogados “compran” los juicios a los trabajadores para luego cobrarlos ellos, está todo arreglado, etc.

Sin embargo tras muchos años de recorrer pasillos tribunales, lo que puede indicarse es que a esas preguntas pueden corresponderles una o varias de las siguientes respuestas:

Las empresas pierden los juicios porque:

- No cumplen con las leyes que regulan la actividad de la prevención de los riesgos laborales
- No investigan los accidentes de trabajo que ocurren en sus empresas y por lo tanto no pueden aportarlo como prueba de sus dichos
- Los casos son presentados jurídicamente en forma correcta pero técnicamente de manera inadecuada
- Dilapidan esfuerzos generando un futuro pleito dentro del pleito
- No pueden demostrar que el estado de salud que poseía el trabajador al inicio de la relación laboral, era similar al que disponía cuando se produjo la ruptura del contrato de trabajo por los diversos motivos que ello ocurriese
- No hacen prevención
- Creen que con la entrega de elementos de protección personal es suficiente y que con ello finaliza su responsabilidad

## 4) ¿CÓMO EVITAR ESTAS INCONVENIENTES Y PROBLEMAS?

En primer lugar efectuando contratos entre las diversas partes que van a intervenir en el desarrollo inmobiliario, dejando aclarado cuáles son las obligaciones y derechos de cada una de ellas en estas materias.

Seguidamente, habrá que establecer en ese contrato quién se hará cargo de los problemas de la seguridad laboral debiendo fijar los procedimientos a seguir respecto de lo establecido en la reglamentación sobre higiene y seguridad para la actividad de la construcción (Dec. Nº 911/96).

Luego, habrá que controlar si lo acordado se cumple efectivamente de manera que, en caso

# La seguridad en el desarrollo de Proyectos de Inversión Inmobiliaria

SGE S.A - Artículos

que el Comitente delegue sus obligaciones en seguridad, no nos encontremos con sorpresas desagradables.

Esto que a simple vista parece muy sencillo y elemental, a la hora de plasmarlo en un documento formal no resulta tan fácil de llevarlo a la práctica.

## 5) CONCLUSIONES

Hemos querido efectuar un planteo simple de toda esta problemática, tal vez sea la primera vez que se escucha hablar de ella, de manera de alertar acerca de las dificultades y problemas a que un emprendimiento inmobiliario puede verse expuesto, si no se consideran las mismas.

Dado que el peor riesgo que asumimos los seres humanos es aquel que no conocemos, estimamos que con esta breve presentación hemos superado ese estadio y ahora, al menos, sabemos dónde estamos parados y cuáles son las desventajas de no tomar las precauciones del caso.

Entendemos y lo hemos manifestado en este trabajo que es sumamente importante celebrar contratos que delimiten perfectamente bien las responsabilidades en lo que hace a la seguridad laboral. Muchas veces será este instrumento el que nos permita seguir adelante con el emprendimiento y nos evitará grandes dolores de cabeza (audiencias, juicios, indemnizaciones, etc.).

Es importante recordar que cuando los riesgos se materializan, su ocurrencia traerá aparejado una pérdida de tipo económico para el desarrollo del emprendimiento, de modo que lo más saludable es que esa pérdida económica sea pagada por aquel que ha sido responsable de la misma y no por otros.