

# La coordinación de actividades empresariales en las obras de las Comunidades de Propietarios

Temas: Sección técnica

---

Por : Teresa Fernández Medina. Técnico de gestión de la siniestralidad. Mutua Universal

En las comunidades de propietarios es habitual la necesidad de realizar obras y, por tanto, es conveniente identificar los diferentes agentes implicados en las mismas para cumplir con la legislación de prevención de riesgos.



## Introducción

Las Comunidades de propietarios tienen una serie de obligaciones en materia preventiva, que por lo general son desconocidas por la mayoría de la sociedad, pero como indica nuestro Código Civil, la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento; y como consecuencia de no llevar a efecto las obligaciones preventivas se derivan responsabilidades administrativas, civiles, penales, así como la imposición del recargo en las prestaciones económicas de la Seguridad Social.

Dichas obligaciones variarán en función de la figura que adopte la Comunidad, ya sea como empresa o usuaria.

## Comunidad de Propietarios: Empresa

Una Comunidad de Propietarios, adopta la figura de EMPRESA cuando tiene trabajadores por cuenta ajena, como pueden ser un portero, un jardinero, un socorrista, un trabajador de limpieza, un vigilante de seguridad, etc. Es decir, si la Comunidad de Propietarios le paga la nómina a uno o varios trabajadores, se convierte en EMPRESA en cuanto a la Ley de Prevención de Riesgos Laborales se refiere (en adelante LPRL).

Una variante de esta figura es cuando el trabajador, presta sus servicios a la comunidad a través de un contrato temporal, por ejemplo, pero es otra empresa la que contrata al trabajador. En este caso pasaría a ser USUARIA.

En estos supuestos la Comunidad de propietarios tiene las obligaciones que marca la LPRL, en relación a los trabajadores contratados o subcontratados, y poco a poco en la mayoría de las Comunidades de propietarios se contrata a un SPA a través del cual se gestionan los aspectos básicos de la ley (Evaluación de Riesgos, Plan de Prevención, Formación, Vigilancia de la salud, etc....).

Pero en una Comunidad de propietarios de forma habitual se suelen contratar los servicios de distintos gremios para realizar trabajos de mantenimiento, jardinería, limpieza, pocería, obras varias, etc..

Y en estos casos la Comunidad de Propietarios será además de empresa, Promotora o Promotora-Contratista.

## Comunidad de Propietarios: Promotora

Cuando una comunidad contrata a una o varias empresas para la realización de una obra de reparación, mantenimiento o mejora de los elementos comunes, pasa a adoptar la **figura de Promotora**. Y si es la Comunidad de propietarios la que contrata directamente a trabajadores autónomos para la realización de la obra o parte de ella, tendrá la consideración de Contratista en cuanto a estos trabajadores se refiere, es decir será Promotora-Contratista.

En ambos casos la comunidad está sujeta a la LPRL siendo el presidente de la Comunidad el encargado de representar a la comunidad y el edificio (o parte de él) pasaría a ser el centro de trabajo en el cual estarán o deberán acceder los trabajadores.

Llama la atención que de forma habitual en estas obras, no se tenga en cuenta la obligación legal que nos marca el RD. 171/2004, por el que se desarrolla el art. 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (LPRL), que en su art. 4, indica que “Cuando en un mismo centro de trabajo desarrollen actividades trabajadores de dos o más empresas, éstas deberán

cooperar en la aplicación de la normativa sobre prevención de riesgos laborales. A tal fin, establecer los medios de coordinación que sean necesarios en cuanto a la protección y prevención de riesgos laborales y la información sobre los mismos a sus respectivos trabajadores.....”.

Y aunque existen muchísimas comunidades que no tienen empleados y es muy posible que no los tengan nunca, todas las comunidades de propietarios, en algún momento deben acometer obras de mantenimiento, de reparación o de mejora, y en ese momento la comunidad deberá cumplir la LPRL.

Cuando la comunidad actúa como Promotora, deberá asumir las obligaciones que dicha condición implican en cuanto a la coordinación en materia de prevención de riesgos laborales de las actividades de todas las empresas que intervengan en la obra.

Cuando no existe un proyecto previo, no se realiza un estudio de Seguridad y Salud y por lo tanto no se establece un plan al respecto, habrá que realizar las siguientes acciones:

- Informar a la correspondiente Autoridad en materia laboral de que se va a realizar la obra informando que es una obra sin proyecto.
- Cuando la obra se realice por más de una empresa o trabajador autónomo, se deberá nombrar un coordinador de seguridad durante la ejecución de la obra.
- La información del empresario titular del centro de trabajo, la efectuará la comunidad en calidad de promotora mediante el estudio de seguridad y salud o el estudio básico de seguridad y salud.

Cuando existe un proyecto, es necesario realizar las siguientes tareas:

- Informar a la correspondiente Autoridad en materia laboral de que se va a realizar la obra
- Elaborar un estudio de Seguridad y Salud
- Establecer una dirección de obra y un coordinador de seguridad

El contratista será responsable de la ejecución correcta de las medidas preventivas fijadas en el Plan de Seguridad y Salud en lo relativo a las obligaciones que le corresponda al contratista directamente o a los trabajadores autónomos directamente contratados por él.

## Comunidad de Propietarios: Promotora-Contratista

Cuando la comunidad realiza una obra a través de trabajadores autónomos, la comunidad asume las obligaciones establecidas para la promotora y para el contratista (Promotora – Contratista), que son las siguientes:

- Informar a la correspondiente Autoridad en materia laboral de que se va a realizar la obra
- Elaborar un plan de Seguridad y Salud

- Informar y proporcionar las instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos sobre todas las medidas que hayan de adoptarse en lo que se refiere a su seguridad y salud en la obra.

La comunidad será responsable de la ejecución correcta de las medidas preventivas fijadas en el Plan de Seguridad y Salud en lo relativo a las obligaciones que le corresponda al contratista directamente o a los trabajadores autónomos directamente contratados por él.

## Y, ¿si se incumplen estos preceptos?

La Ley de Prevención de Riesgos laborales, en su art. 14, impone al empresario una serie de obligaciones a fin de garantizar la seguridad y la salud en el trabajo. Y como señala la doctrina la obligación empresarial “es una obligación de medios y no de resultado, por lo que el empresario cumplirá con su obligación genérica cumpliendo todas las obligaciones específicas en que aquélla se concreta, poniendo todos los medios necesarios para que no se produzcan daños, aunque éstos finalmente se produzcan y, en sentido contrario, incumplirá su obligación genérica incumpliendo alguna de las obligaciones específicas, aunque no se produzca un resultado dañoso”.

Y en este sentido, establece el artículo 42 de la LPRL que “el incumplimiento por los empresarios de sus obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales dará lugar a responsabilidades administrativas, así como, en su caso, a responsabilidades penales y a las civiles por los daños y perjuicios que puedan derivarse de dicho incumplimiento”.

Aunque una Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica, pueden ser tributarias de personalidad procesal. Para facilitar su actuación en el proceso se utiliza la abstracción de atribuir a su presidente la facultad ex lege, de representar a la comunidad, ya que el art. 6.1-5º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) reconoce personalidad procesal y capacidad para ser parte a "las entidades sin personalidad jurídica a las que la Ley reconozca capacidad para ser parte".

Es decir, la Ley permite que se demande a la Comunidad de Propietarios demandando únicamente al Presidente como representante de ésta: le basta a un tercero demandar a la comunidad en la persona del Presidente para que resulten emplazados en juicio todos y cada uno de los propietarios en ese momento, pudiendo ser afectados por la sentencia que se dicte.

## Para saber más

Publicaciones de interés:

- “Guía de gestión preventiva en Obras de Comunidades de Propietarios” (2013). COATIEMU (Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de La Región de Murcia). 58 p.
- “Obras en Comunidades de Propietarios y Prevención de Riesgos Laborales” (2012). OSALAN. Instituto Vasco de Seguridad y Salud Laborales. 40 p.
- “Guía Práctica para la gestión preventiva de las Obras en las de Comunidades de Vecinos” (2012). IRSST: Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo. Comunidad de Madrid. 32 p.
- “¿Cumple su comunidad de propietarios con la normativa en prevención de riesgos laborales?”(2009). Instituto Asturiano de Prevención de Riesgos Labobrales. 174 p.
- “Comunidades de Propietarios y Prevención de Riesgos Laborales” (2008). Consejería de Empleo, Turismo y Cultura. IRSST: Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo. Comunidad de Madrid. 8 p.

Teresa Fernández Medina

[documentacion@mutuauniversal.net](mailto:documentacion@mutuauniversal.net)