

criteris tecniconormatius de l'INVASSAT

**Establir les obligacions legals en matèria
de coordinació d'activitats empresarials
per part de les comunitats de propietaris.**

Novembre 2016

INVASSAT

Assumpte: ESTABLIR LES OBLIGACIONS LEGALS EN MATÈRIA DE COORDINACIÓ D'ACTIVITATS EMPRESARIALS PER PART DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS

Data: Octubre 2016

Ref.:
CRT_INVASSAT_01GP_03_16_REV1

QÜESTIÓ PLANTEJADA

Aquest criteri pretén aclarir, per als diferents supòsits, quines són les obligacions legals en matèria de coordinació d'activitats empresarials per part de les comunitats de propietaris.

REFERÈNCIA NORMATIVA

Les obligacions legals en matèria de coordinació d'activitats empresarials en les Comunitats de Propietaris, vénen establides en la mateixa Llei de Prevenció de Riscos Laborals i els desplegaments reglamentaris en matèria de serveis de prevenció, obres de construcció i coordinació d'activitats empresarials, com són:

- ✓ LLEI 31/1995, de 8 de novembre, de Prevenció de Riscos Laborals.
- ✓ REIAL DECRET 39/1997, de 17 de gener, pel qual s'aprova el Reglament dels Serveis de Prevenció.
- ✓ REIAL DECRET 171/2004, de 30 de gener, pel qual es desplega l'article 24 de la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de Prevenció de Riscos Laborals, en matèria de coordinació d'activitats empresarials.
- ✓ REIAL DECRET 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.
- ✓ LLEI 32/2006, de 18 d'octubre, reguladora de la subcontractació en el sector de la construcció.

CRITERI DE L'INVASSAT

COORDINACIÓ D'ACTIVITATS EMPRESARIALS EN COMUNITATS DE PROPIETARIS

D'acord amb el que estableix l'article 2 del R.D. 171/2004, en el cas de concurrència empresarial en una comunitat de propietaris aquesta adquirirà sempre la condició d'"empresari titular del centre de treball", ja que és qui té la capacitat de posar a disposició i gestionar el "centre de treball", entès aquest terme com "qualsevol àrea, edificada o no, en què els treballadors hagen de romandre o a què hagen d'accedir per raó del seu treball".

Si a més la comunitat de propietaris té personal propi, llavors és procedent fer les matisacions següents:

- ✓ La comunitat de propietaris en aquest cas es converteix en una empresa i per tant se li apliquen de ple tots els preceptes arrellegats en la Llei 31/1995 (LPRL), de prevenció de riscos laborals (adopció d'una modalitat d'organització preventiva, avaluació de riscos laborals, planificació preventiva, formació dels seus treballadors, etc.).
- ✓ Adquireix la condició d'empresa concurrent en la mesura que els seus treballadors concorren en el mateix centre de treball amb els de les altres empreses concurrents, a més de ser l'empresari titular. En conseqüència la comunitat de propietaris té el deure de cooperació a què fa referència l'article 4 del Reial Decret 171/2004 i les obligacions que el capítol III del mateix reial decret imposa a tot empresari titular.
- ✓ Pot adquirir, a més, la condició d'empresari principal si contracta o subcontracta amb altres la realització d'obres o serveis corresponents a la pròpia activitat de la comunitat de propietaris quan aquestes es duguen a terme dins de les seues instal·lacions. Aquest podria ser el cas de certes operacions de manteniment específic que no realitza el personal propi de la comunitat i que són contractades a empreses especialitzades.

Com a conseqüència, des del punt de vista de la coordinació d'activitats empresarials i sense perjudici del compliment de la normativa específica en matèria de propietat horitzontal, podem trobar-nos amb les situacions següents:

1.- Si la comunitat de propietaris té personal propi, a aquesta li són inherents, entre altres, les següents obligacions bàsiques en matèria de prevenció de riscos laborals:

- ✓ Complir, en matèria de seguretat i salut laboral, el que preveu la LPRL per a garantir la seguretat i salut dels seus propis treballadors.
- ✓ Cooperar amb la resta d'empreses concurrents en el centre de treball en els termes que preveu l'article 4 del Reial Decret 171/2004. Dins d'aquesta cooperació es destaca l'intercanvi recíproc d'informació entre les empreses concurrents en relació amb els riscos específics de les activitats que exercisquen cada una d'elles i el deure de comunicar-se immediatament tota situació d'emergència susceptible d'afectar la salut o la seguretat dels treballadors presents, tot això en les condicions previstes en l'article 4 esmentat.

A més, tots els empresaris concurrents han d'establir els mitjans de coordinació per a la prevenció de riscos laborals que consideren necessaris i pertinents. En aquest cas concret, la comunitat de propietaris actua, a més, com a empresari titular del centre de treball i per això, tal com especifica l'article 12 del Reial Decret 171/2004, li correspon a aquesta prendre la iniciativa per a l'establiment dels mitjans de coordinació esmentats.

- ✓ En la seua condició d'empresari titular la comunitat de propietaris ha d'informar els altres empresaris concurrents sobre els riscos propis del centre de treball que puguin afectar les activitats per ells realitzades, les mesures referides a la prevenció d'aquests riscos i les mesures d'emergència que s'han d'aplicar, tot això en els termes que preveu l'article 7 del Reial Decret 171/2004.

- ✓ A més, com que la comunitat de propietaris disposa de treballadors propis en el centre de treball, una vegada rebuda la informació de la resta d'empresaris, ha de donar instruccions als empresaris concurrents per a la prevenció dels riscos existents en el centre de treball que hauran de ser complides per aquests, tot això en els termes que preveu els articles 8 i 9 del Reial Decret 171/2004.

2.- Si la comunitat de propietaris té personal propi i a més és l'empresari principal:

En aquesta situació la comunitat de propietaris, a més de complir tot el que preveu l'apartat anterior, té les obligacions addicionals següents:

- ✓ Ha de vigilar el compliment de la normativa de prevenció de riscos laborals per part de les empreses contractistes o subcontractistes.
- ✓ Abans de l'inici de l'activitat en el centre de treball de la comunitat de propietaris aquesta ha d'exigir a les empreses contractistes i subcontractistes que acrediten per escrit que han realitzat, per a les obres i serveis contractats, l'avaluació de riscos i la planificació preventiva. En els mateixos termes exigirà que acrediten per escrit que han complit les seues obligacions d'informació i formació respecte als seus treballadors que hagen de prestar els seus serveis en el centre de treball de què la comunitat de propietaris és titular.
- ✓ Així mateix, la comunitat de propietaris ha de comprovar que les empreses contractistes i subcontractistes concurrents han establert els necessaris mitjans de coordinació entre elles.

3.- Si la comunitat de propietaris NO té personal propi:

En aquesta situació, la comunitat de propietaris continua tenint la condició de titular del centre de treball, no obstant això, en no comptar amb treballadors per compte d'altri no pot ser considerada com una empresa (conseqüentment, tampoc com a empresa concurrent), als efectes del que preveu la LPRL i per tant no se li apliquen els seus preceptes, a excepció del que preveu l'article 7 del Reial Decret 171/2004, en matèria d'informació de l'empresari titular. En conseqüència, la comunitat de propietaris ha d'informar els altres empresaris concurrents sobre els riscos propis del centre de treball que puguen afectar les activitats per ells realitzades, les mesures referides a la prevenció d'aquests riscos i les mesures d'emergència que s'han d'aplicar, tot això en els termes arreplegats en l'article 7 esmentat.

COORDINACIÓ D'ACTIVITATS EMPRESARIALS EN OBRES DE CONSTRUCCIÓ EN COMUNITATS DE PROPIETARIS

Un cas particular és el de la coordinació d'activitats empresarials en una obra de construcció (annex I del R.D. 1627/1997), perquè, en aplicació de la disposició addicional primera del RD 171/2004, les obligacions administratives enunciades anteriorment es regiran pel que preveu el RD 1627/1997. En aquest sentit, abans de res convé aclarir que en una obra de construcció:

- ✓ El deure d'informació previst en l'article 7 del RD 171/2004 s'entendrà complert pel promotor per mitjà de l'estudi de seguretat i salut o estudi bàsic de l'obra.

- ✓ Les instruccions de l'article 8 del RD 171/2004 s'entendran complides pel promotor per mitjà de les impartides pel coordinador de Seguretat i Salut durant l'execució de l'obra o, a falta d'això, per la direcció facultativa d'aquesta.
- ✓ Les mesures establides en el capítol IV del RD 171/2004 per a l'empresari principal corresponen al contractista.
- ✓ Els mitjans de coordinació en el sector de la construcció seran els establits en el Reial Decret 1627/1997 i en la disposició catorzena de la Llei 31/1995 (principalment coordinadors de seguretat i salut i presència dels recursos preventius de les empreses contractistes), així com qualssevol altres complementaris que puguen establir les empreses concurrents en l'obra.

A més, si l'obra és propietat d'una comunitat de propietaris ens trobem amb tres possibles situacions o escenaris, que una obra siga de nova execució, que estiga en període de garantia o bé que ja s'haja procedit a la recepció definitiva.

De tot això, es pot establir:

Quan s'executa una obra nova

En aquest escenari podem trobar-nos amb dos situacions diferents, a saber:

- ✓ **L'obra requereix projecte** i per tant resulta preceptiu l'elaboració en fase de projecte d'un estudi o estudi bàsic de seguretat i salut (art. 4, 5 i 6 R.D. 1627/1997). Com la comunitat de propietaris té la condició de promotor, ja que l'obra s'executa per compte d'aquesta, és la comunitat de propietaris l'obligada que s'elabore l'estudi en fase de projecte.

El pla o plans de seguretat i salut de l'obra que es deriven de l'estudi o estudi bàsic de seguretat i salut hauran de ser redactats pels contractistes. No obstant això, és procedent matisar que, en el cas que la comunitat de propietaris contracte directament els treballs amb un o més treballadors autònoms (per definició sense treballadors per compte d'altri), o bé si els treballadors propis de la comunitat de propietaris executen tasques en l'obra, llavors aquesta adquiriria la condició de promotor-contractista respecte d'aquells i, en aquesta situació, seria la comunitat de propietaris l'obligada a redactar el pla de seguretat i salut corresponent. Cal significar així mateix, que perquè la comunitat de propietaris pugui assumir la condició de contractista necessàriament ha d'estar inscrita en el Registre d'Empreses Acreditades la qual cosa, entre altres condicions, requereix que la comunitat de propietaris dispose de personal propi, tal com s'explicarà més avant.

- ✓ **L'obra NO requereix projecte**, i per tant en aquest cas no existirà estudi o estudi bàsic de seguretat i salut i, conseqüentment, tampoc pla de seguretat i salut derivat d'aquell. En aquesta situació, la garantia de la seguretat i salut dels treballadors intervinents es du a terme a través de les corresponents avaluacions de riscos i planificació de l'activitat preventiva de cada una de les empreses participants en l'obra, referida a les tasques que s'hi han d'executar.

En qualsevol de les dos situacions plantejades anteriorment, si en l'obra actua més d'una empresa o una empresa i treballador/s autònoms o diversos treballadors autònoms, és preceptiu el nomenament, per part

de la comunitat de propietaris, en qualitat de promotor, d'un coordinador de Seguretat i Salut en la fase d'execució, qui disposarà, en cas de necessitat de projecte, de Llibre d'Incidències (art. 13 R.D. 1627/1997) i gestionarà, per delegació de la Comunitat, el deure de cooperació facilitant, per a això i si procedeix, instruccions en matèria de seguretat i salut (art. 8 del R.D. 171/2004 i art. 9 del R.D. 1627/1997).

Quan es repara una obra que encara està en període de garantia

En aquest cas, l'obra segueix viva mentre no es procedisca a la recepció definitiva i, per tant, disposa de projecte, es va elaborar l'estudi o estudi bàsic de seguretat i salut basant-se en el qual tindrem un pla o plans de seguretat i salut i el nomenament d'un coordinador de Seguretat i Salut en la fase d'execució (si va procedir), així com l'existència d'un Llibre d'Incidències. Açò no vol dir que el pla o plans de seguretat i salut no hagen de ser actualitzats o que calga nomenar un nou coordinador de Seguretat i Salut en la fase d'execució, cosa que es pot produir si no ha fet falta el seu nomenament o bé si el coordinador de Seguretat i Salut en fase d'execució abans anomenat ha finalitzat la seua relació professional amb el promotor.

En aquesta situació, si hi ha un període de garantia que obliga el contractista a la reparació del que s'ha construït per defectes a ell imputables, ha d'entendre's que aquesta reparació es realitza per compte del contractista i que, per tant, aquest adquireix, a més, la condició de promotor. En aquest cas, ha de ser el contractista el que, en qualitat de promotor, designe, si és el cas, el coordinador de seguretat i salut en les obres de reparació esmentada.

Quan es repara una obra ja rebuda definitivament

En aquests casos s'entén que la reparació es realitza fora del període contractual del projecte de l'obra que es repara. En conseqüència entenem que, a més, a causa de les seues característiques, no necessita de projecte nou. Si no és així i es requereix novament projecte d'execució, estarem davant del cas general d'aplicació del RD 1627/1997, que no és un altre que el d'obres amb projecte.

En tractar-se d'una obra de reparació sense projecte no hi haurà estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, ni pla de seguretat i salut ni Llibre d'Incidències, i resulta preceptiu haver avaluat i planificat l'acció preventiva dels treballs a executar.

En aquesta situació serà la comunitat de propietaris l'obligada, en qualitat de promotora, a la designació del coordinador de seguretat i salut en l'execució de les obres de reparació (si procedeix), a excepció del cas en què l'obra s'arruïne per vicis ocults de la construcció executada que obliguen el contractista a la seua reparació, i aquest es converteix novament en promotor, com en el cas estudiat en l'apartat anterior, i per tant serà l'obligat a la designació anterior.

En tot cas, si una vegada realitzada la recepció definitiva, o inclús durant el període de garantia, apareixen desperfectes en l'obra executada per l'ús posterior, no imputables al contractista per no tractar-se de defectes ocults de la construcció, la designació (si procedeix) de coordinador de seguretat i salut en els treballs de reparació l'haurà de realitzar la comunitat de propietaris ja que, en realitzar-se per compte d'aquesta, adquireix la condició de promotora.

Finalment, procedeix fer les observacions següents relacionades amb l'adquisició de la condició de contractista per part de la comunitat de propietaris:

1. La Llei 32/2006, de 18 d'octubre, reguladora de la subcontractació en el sector de la construcció ar-replega, en l'article 4, els requisits exigibles perquè una empresa pugui intervenir en el procés de subcontractació en el sector de la construcció, com a contractista o subcontractista.
2. De la lectura d'aquest article es dedueix que:
 - a) Perquè la comunitat de propietaris pugui erigir-se com a contractista ha d'estar inscrita en el Registre d'Empreses Acreditades (REA).
 - b) Les comunitats de propietaris que no tinguen treballadors propis no poden inscriure's en el REA esmentat.

Per tot això, només podran actuar com a contractistes, bé per contractar directament treballadors autònoms, bé per utilitzar en els treballs de l'obra en qüestió els seus propis treballadors, aquelles comunitats de propietaris que, tenint treballadors propis, complisquen els requisits de l'article 4 mencionat i, entre aquests, el d'estar inscrites en el REA corresponent.

RESUM

A la vista de l'anterior, fem el resum següent:

| QÜESTIÓ PLANTEJADA | OBRA NOVA AMB PROJECTE | OBRA NOVA SENSE PROJECTE | QUAN ES REPARA UNA OBRA AMB PROJECTE (en període de garantia) | QUAN ES REPARA UNA OBRA SENSE PROJECTE (fora del període de garantia) |
|--|--|--|--|--|
| Obertura del centre de treball | <p>Sí que és necessària nova comunicació d'obertura (excepte en aquelles intervencions d'escassa complexitat tècnica i de curta duració, sempre que l'Autoritat Laboral ho estime oportú)</p> <p>L'escomet l'empresa contractista</p> | <p>Sí que és necessària nova comunicació d'obertura (excepte en aquelles intervencions d'escassa complexitat tècnica i de curta duració, sempre que l'Autoritat Laboral ho estime oportú)</p> <p>L'escomet l'empresa contractista</p> | <p>No és necessària una nova comunicació. Serveix l'original de l'obra.</p> | <p>Sí que és necessària nova comunicació d'obertura (excepte en aquelles intervencions d'escassa complexitat tècnica i de curta duració, sempre que l'Autoritat Laboral ho estime oportú)</p> <p>L'escomet l'empresa contractista</p> |
| Llibre de Subcontractació (Llei 32/2006 desplegada pel R.D. 1109/2007) | <p>Cal diligenciar-ne un nou (si és procedent)</p> | <p>Cal diligenciar-ne un nou (si és procedent)</p> | <p>No cal diligenciar-ne un nou. Ens serveix el de l'obra original</p> | <p>Cal diligenciar-ne un nou (si és procedent)</p> |

| | | | | |
|---|--|---|---|---|
| | | | | |
| <p>Pla de seguretat i salut (Art. 7 R.D. 1627/1997)</p> | <p>Cal elaborar el pla o plans de seguretat i salut per cada empresa contractista</p> | <p>NO EN NECESSITA ja que no hi ha previ estudi o estudi bàsic de seguretat i salut en no existir projecte d'obra</p> <p>La documentació preventiva que regeix és la que deriva de l'Avaluació de Riscos i Planificació d'Acció Preventiva, basant-se en:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Procediments operatius d'execució de tasques (art. 16.1 LPRL desplegat per l'art. 2.2 R.D. 39/1997) -Normes i instruccions en matèria de seguretat i salut (art. 15 LRPL desplegades a través de l'art. 16.1 LPRL desplegat per l'art. 2.2 R.D. 39/1997) | <p>Cal actualitzar el Pla de seguretat i Salut original</p> | <p>NO EN NECESSITA ja que no hi ha previ estudi o estudi bàsic de seguretat i salut en no existir projecte d'obra</p> <p>La documentació preventiva que regeix és la que deriva de l'Avaluació de Riscos i Planificació d'Acció Preventiva, basant-se en:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Procediments operatius d'execució de tasques (art. 16.1 LPRL desplegat per l'art. 2.2 R.D. 39/1997) -Normes i instruccions en matèria de seguretat i salut (art. 15 LRPL desplegades a través de l'art. 16.1 LPRL desplegat per l'art. 2.2 R.D. 39/1997) |
| <p>Avaluació de riscos (art. 16.2 LPRL desplegat)</p> | <p>No se'n necessita ja que es disposa de pla de seguretat i salut</p> | <p>Es necessita una avaluació de riscos específica dels treballs de reparació ja que no</p> | <p>No se'n necessita ja que es disposa de pla de seguretat i salut</p> | <p>Es necessita una avaluació de riscos específica dels treballs de reparació ja que no hi ha pla de seguretat i sa-</p> |

| | | | | |
|---|--|---|---|---|
| <p>pels articles 3 al 6 del R.D. 39/1997)</p> | | <p>hi ha pla de seguretat i salut</p> | | <p>lut</p> |
| <p>Presència de recurs preventiu (Art. 32 bis LPRL desplegat per l'art. 22 bis RD 39/1997)</p> | <p>Es nomenarà, en tots els casos, sempre que siga procedent per a l'execució dels treballs nous o de reparació.</p> | | | |
| <p>Coordinador de Seguretat i Salut en fase d'execució (art. 3 R.D. 1627/1997)</p> | <p>Es requerirà sempre que siga procedent per l'execució dels treballs nous o de reparació i actue més d'una empresa en fase d'execució.</p> | | | |
| <p>Llibre d'Incidències (art. 13 R.D. 1627/1997)</p> | <p>Sí.</p> | <p>No cal diligenciar un Llibre d'Incidències ja que no hi ha pla de seguretat i salut. Podria entendre's com recomanable</p> | <p>Sí. Encara que No cal diligenciar-ne un nou. Serveix el de l'obra original.</p> | <p>No cal diligenciar un Llibre d'Incidències ja que no hi ha pla de seguretat i salut. Podria entendre's com recomanable</p> |

Deixem constància que aquest criteri s'emet a títol merament informatiu i amb l'únic objectiu d'orientar en la informació continguda, per tant no té cap caràcter vinculant.

Notes

1.- L'INVASSAT, en la seua qualitat d'òrgan científicotècnic en matèria de prevenció de riscos laborals de l'Administració de la Generalitat, no té competències per a realitzar interpretacions de caràcter vinculant en matèria laboral, que corresponen en exclusiva als òrgans jurisdiccionals de l'ordre social. Per consegüent, tot allò que s'ha exposat es correspon amb el criteri que sobre el particular té aquest institut i s'emet a títol merament informatiu i no vinculant.

2.- Tota la legislació referida pot ser consultada en els llocs web de l'INVASSAT - <http://www.invassat.gva.es>, i de l'Institut Nacional de Seguretat i Higiene en el Treball - <http://www.insht.es>, en què, a més, poden tindre accés a documentació elaborada pels mateixos instituts així com a enllaços d'institucions i organismes europeus i d'altres països que, sens dubte, podran resultar-li de gran interès.

INVASSAT



Generalitat Valenciana

Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball
Institut Valencià de Seguretat i Salut en el Treball INVASSAT

www.invassat.es

secretaria.invassat@gva.es