

Criterios técnicos-normativos del INVASSAT

**Establecer las obligaciones legales en
materia de coordinación de actividades
empresariales por parte de las
comunidades de propietarios.**

Noviembre 2016

INVASSAT

Asunto: ESTABLECER LAS OBLIGACIONES LEGALES EN MATERIA DE
COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES POR PARTE DE LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Fecha: Octubre 2016

Ref.:
CRT_INVASSAT_01GP_03_16_REV1

CUESTIÓN PLANTEADA.

El presente criterio pretende aclarar, para los diferentes supuestos, cuáles son las obligaciones legales en materia de coordinación de actividades empresariales por parte de las comunidades de propietarios.

REFERENCIA NORMATIVA

Las obligaciones legales en materia de coordinación de actividades empresariales en las Comunidades de Propietarios, vienen establecidas en la propia Ley de Prevención de Riesgos Laborales y los desarrollos reglamentarios en materia de servicios de prevención, obras de construcción y coordinación de actividades empresariales, como son:

- ✓ LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- ✓ REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.
- ✓ REAL DECRETO 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.
- ✓ REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- ✓ Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción.

CRITERIO DEL INVASSAT

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Conforme a lo establecido en el artículo 2 del R.D. 171/2004, en el caso de concurrencia empresarial en una Comunidad de Propietarios ésta va a adquirir siempre la condición de “empresario titular del centro de trabajo”, puesto que es quien tiene la capacidad de poner a disposición y gestionar el “centro de trabajo”, entendido este término como “cualquier área, edificada o no, en la que los trabajadores deban permanecer o a la que deban acceder por razón de su trabajo”.

Si además la comunidad de propietarios tiene personal propio, entonces procede hacer las siguientes matizaciones:

- ✓ La comunidad de propietarios en este caso se convierte en una empresa y por tanto le aplican de pleno todos los preceptos recogidos en la Ley 31/1995 (LPRL), de prevención de riesgos laborales (adopción de una modalidad de organización preventiva, evaluación de riesgos laborales, planificación preventiva, formación de sus trabajadores, etc.).
- ✓ Adquiere la condición de empresa concurrente en la medida en que sus trabajadores concurren en el mismo centro de trabajo con los de las otras empresas concurrentes, además de ser el empresario titular. En consecuencia la comunidad de propietarios tiene el deber de cooperación al que hace referencia el artículo 4 del Real Decreto 171/2004 y las obligaciones que el capítulo III del mismo real decreto impone a todo empresario titular.
- ✓ Puede adquirir, además, la condición de empresario principal si contrata o subcontrata con otros la realización de obras o servicios correspondientes a la propia actividad de la comunidad de propietarios cuando aquéllas se desarrollen dentro de las instalaciones de ésta. Tal podría ser el caso de ciertas operaciones de mantenimiento específico que no realiza el personal propio de la comunidad y que son contratadas a empresas especializadas.

Como consecuencia, desde el punto de vista de la coordinación de actividades empresariales y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica en materia de propiedad horizontal, podemos encontrarnos con las siguientes situaciones:

1.- Si la Comunidad de Propietarios tiene personal propio, a ésta le son inherentes, entre otras, las siguientes obligaciones básicas en materia de prevención de riesgos laborales:

- ✓ Cumplir, en materia de seguridad y salud laboral, con lo previsto en la LPRL para garantizar la seguridad y salud de sus propios trabajadores.
- ✓ Cooperar con el resto de empresas concurrentes en el centro de trabajo en los términos previstos en el artículo 4 del Real Decreto 171/2004. Dentro de esta cooperación se destaca el intercambio recíproco de información entre las empresas concurrentes en relación con los riesgos específicos de las actividades que desarrollen cada una de ellas y el deber de comunicarse de inmediato toda situación de emergencia susceptible de afectar a la salud o a la seguridad de los trabajadores presentes, todo ello en las condiciones previstas en dicho artículo 4.

Además, todos los empresarios concurrentes deben establecer los medios de coordinación para la prevención de riesgos laborales que consideren necesarios y pertinentes. En este caso concreto, la comunidad de propietarios actúa, además, como empresario titular del centro de trabajo y por ello, tal y como especifica el artículo 12 del Real Decreto 171/2004, le corresponde a ésta tomar la iniciativa para el establecimiento de dichos medios de coordinación.

- ✓ En su condición de empresario titular la comunidad de propietarios debe informar a los otros empresarios concurrentes sobre los riesgos propios del centro de trabajo que puedan afectar a las actividades por ellos desarrolladas, las medidas referidas a la prevención de tales riesgos y las medidas

de emergencia que se deben aplicar, todo ello en los términos previstos en el artículo 7 del Real Decreto 171/2004.

- ✓ Además, como quiera que la comunidad de propietarios dispone trabajadores propios en el centro de trabajo, debe, recibida la información del resto de empresarios, dar instrucciones a dichos empresarios concurrentes para la prevención de los riesgos existentes en el centro de trabajo que deberán ser cumplidas por éstos, todo ello en los términos previstos en los artículos 8 y 9 del Real Decreto 171/2004.

2.- Si la Comunidad de Propietarios tiene personal propio y además es el empresario principal:

En esta situación la comunidad de propietarios, además de cumplir con todo lo previsto en el apartado anterior, tiene las siguientes obligaciones adicionales:

- ✓ Debe vigilar el cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales por parte de las empresas contratistas o subcontratistas.
- ✓ Antes del inicio de la actividad en el centro de trabajo de la comunidad de propietarios ésta debe exigir a las empresas contratistas y subcontratistas que acrediten por escrito que han realizado, para las obras y servicios contratados, la evaluación de riesgos y la planificación preventiva. En los mismos términos exigirá que acrediten por escrito que han cumplido con sus obligaciones de información y formación con respecto a sus trabajadores que vayan a prestar sus servicios en el centro de trabajo del que la comunidad de propietarios es titular.
- ✓ Asimismo, la comunidad de propietarios debe comprobar que las empresas contratistas y subcontratistas concurrentes han establecido los necesarios medios de coordinación entre ellas.

3.- Si la Comunidad de Propietarios NO tiene personal propio:

En esta situación, la comunidad de propietarios sigue ostentando la condición de titular del centro de trabajo, sin embargo al no contar con trabajadores por cuenta ajena no puede ser considerada como una empresa (consecuentemente, tampoco como empresa concurrente), a los efectos de lo previsto en la LPRL y por tanto no le aplican sus preceptos, excepción hecha de lo previsto en el artículo 7 del Real Decreto 171/2004, en materia de información del empresario titular. En consecuencia, la comunidad de propietarios debe informar a los otros empresarios concurrentes sobre los riesgos propios del centro de trabajo que puedan afectar a las actividades por ellos desarrolladas, las medidas referidas a la prevención de tales riesgos y las medidas de emergencia que se deben aplicar, todo ello en los términos recogidos en dicho artículo 7.

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Un caso particular es el de la coordinación de actividades empresariales en una obra de construcción (anexo I del R.D. 1627/1997), pues, en aplicación de la Disposición Adicional Primera del RD 171/2004, las obligaciones administrativas enunciadas anteriormente se regirán por lo previsto en el RD 1627/1997. En este sentido, antes de nada conviene aclarar que en una obra de construcción:

- ✓ El deber de información previsto en el artículo 7 del RD 171/2004 se entenderá cumplido por el promotor mediante el estudio de seguridad y salud o estudio básico de la obra.
- ✓ Las instrucciones del artículo 8 del RD 171/2004 se entenderán cumplidas por el promotor mediante las impartidas por el Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra o, en su defecto, por la Dirección Facultativa de la misma.
- ✓ Las medidas establecidas en el capítulo IV del RD 171/2004 para el empresario principal corresponden al contratista.
- ✓ Los medios de coordinación en el sector de la construcción serán los establecidos en el Real Decreto 1627/1997 y en la disposición decimocuarta de la Ley 31/1995 (principalmente coordinadores de seguridad y salud y presencia de los recursos preventivos de las empresas contratistas), así como cualesquiera otros complementarios que puedan establecer las empresas concurrentes en la obra.

Además, si la obra es propiedad de una Comunidad de Propietarios nos encontramos con tres posibles situaciones o escenarios, a saber, que una obra sea de nueva ejecución, que esté en período de garantía o bien que ya se hubiera procedido a la recepción definitiva de la misma.

De todo ello, se puede establecer:

Cuando se ejecuta una obra nueva

En este escenario podemos encontrarnos con dos situaciones diferentes, a saber:

- ✓ **La obra requiere proyecto** y por tanto resulta preceptivo la elaboración en fase de proyecto de un Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud (art. 4, 5 y 6 R.D. 1627/1997). Como la comunidad de propietarios tiene la condición de promotor, ya que la obra se ejecuta por cuenta de ésta, es la comunidad de propietarios la obligada a que se elabore dicho estudio en fase de proyecto.

El/los Plan/es de seguridad y salud de la obra que se deriven del estudio o estudio básico de seguridad y salud deberán ser redactados por los contratistas. No obstante, procede matizar que, en el caso de que la comunidad de propietarios contrate directamente los trabajos con uno o varios trabajadores autónomos (por definición sin trabajadores por cuenta ajena), o bien si los trabajadores propios de la comunidad de propietarios ejecutan tareas en la obra, entonces ésta adquiriría la condición de promotor-contratista respecto de aquéllos y, en esta situación, sería la comunidad de propietarios la obligada a redactar el correspondiente plan de seguridad y salud. Cabe significar asimismo, que para que la comunidad de propietarios pueda asumir la condición de contratista debe, necesariamente estar inscrita en el Registro de Empresas Acreditadas lo que, entre otras condiciones, requiere que la comunidad de propietarios disponga de personal propio, tal y como se explicará más adelante.

- ✓ **La obra NO requiere proyecto**, y por tanto en este caso no existirá estudio o estudio básico de seguridad y salud y, consecuentemente, tampoco plan de seguridad y salud derivado de aquél. En esta situación, la garantía de la seguridad y salud de los trabajadores intervinientes se lleva a cabo a tra-

vés de las correspondientes evaluaciones de riesgos y planificación de la actividad preventiva de cada una de las empresas participantes en la obra, referida a las tareas a ejecutar en la misma.

En cualquiera de las dos situaciones planteadas anteriormente, si en la obra actúa más de una empresa o una empresa y trabajador/es autónomo/s o varios trabajadores autónomos, es preceptivo el nombramiento, por parte de la Comunidad de Propietarios, en tanto promotor, de un Coordinador de Seguridad y Salud en la fase de ejecución, quien dispondrá, en caso de necesidad de proyecto, de Libro de Incidencias (art. 13 R.D. 1627/1997) y gestionará, por delegación de la Comunidad, el deber de cooperación facilitando, para ello y si procediese, instrucciones en materia de seguridad y salud (art. 8 del R.D. 171/2004 y art. 9 del R.D. 1627/1997).

Cuando se repara una obra que todavía está en período de garantía

En este caso, la obra sigue viva mientras no se proceda a la recepción definitiva y, por tanto, dispone de proyecto, se elaboró el Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud en base al cual tendremos un Plan o Planes de Seguridad y Salud y el nombramiento de un Coordinador de Seguridad y Salud en la fase de ejecución (si procedió), así como la existencia de un Libro de Incidencias. Esto no quiere decir que el/los Plan/es de Seguridad y Salud no tengan que ser actualizados o que haya que nombrar un nuevo Coordinador de Seguridad y Salud en la fase de ejecución, cosa que se puede producir si no hubiera hecho falta su nombramiento o bien si el Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución antes nombrado hubiera finalizado su relación profesional con el promotor.

En esta situación, si existe un período de garantía que obliga al contratista a la reparación de lo construido por defectos a él imputables, debe entenderse que dicha reparación se realiza por cuenta del contratista adquiriendo éste por tanto, además, la condición de promotor. En este caso, debe ser el contratista el que, en tanto promotor, designe, en su caso, el coordinador de seguridad y salud en dichas obras de reparación.

Cuando se repara una obra ya recepcionada definitivamente

En estos casos se entiende que la reparación se realiza fuera del período contractual del proyecto de la obra que se repara. En consecuencia entendemos que, además, debido a sus características, no necesita de proyecto nuevo. Si no fuera así y se requiriera de nuevo proyecto de ejecución, estaríamos ante el caso general de aplicación del RD 1627/1997, que no es otro que el de obras con proyecto.

Al tratarse de una obra de reparación sin proyecto no habrá Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud, ni Plan de Seguridad y Salud ni Libro de Incidencias, resultando preceptivo el haber evaluado y planificado la acción preventiva de los trabajos a ejecutar.

En esta situación sería la comunidad de propietarios la obligada, en tanto promotora, a la designación del coordinador de seguridad y salud en la ejecución de dichas obras de reparación (si procediera), a excepción del caso en que la obra se arruinara por vicios ocultos de la construcción ejecutada que obligaran al contratista a su reparación, convirtiéndose éste nuevamente en promotor, como en el caso estudiado en el apartado anterior, y por tanto sería el obligado a la designación anterior.

En cualquier caso, si realizada la recepción definitiva, o incluso durante el período de garantía, aparecieran desperfectos en la obra ejecutada por el uso posterior, no imputables al contratista por no tratarse de de-

fectos ocultos de la construcción, la designación (si procediera la misma) de coordinador de seguridad y salud en los trabajos de reparación de los mismos debería realizarla la comunidad de propietarios ya que, al realizarse por cuenta de ésta, adquiere la condición de promotora.

Por último, procede hacer las siguientes observaciones relacionadas con la adquisición de la condición de contratista por parte de la Comunidad de Propietarios, a saber:

1. La Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción recoge, en su artículo 4, los requisitos exigibles para que una empresa pueda intervenir en el proceso de subcontratación en el sector de la construcción, como contratista o subcontratista.
2. De la lectura de dicho artículo se deduce que:
 - a) Para que la comunidad de propietarios pueda erigirse como contratista debe estar inscrita en el Registro de Empresas Acreditadas (REA).
 - b) Las comunidades de propietarios que no tengan trabajadores propios no pueden inscribirse en el citado REA.

Por todo ello, solo podrán actuar como contratistas, bien por contratar directamente a trabajadores autónomos, bien por utilizar en los trabajos de la obra en cuestión a sus propios trabajadores, aquellas comunidades de propietarios que, teniendo trabajadores propios, cumplan los requisitos del mencionado artículo 4 y, entre éstos, el estar inscritas en el correspondiente REA.

RESUMEN

A la vista de lo anterior, hacemos el siguiente resumen:

CUESTIÓN PLANTEADA	OBRA NUEVA CON PROYECTO	OBRA NUEVA SIN PROYECTO	CUANDO SE REPARA UNA OBRA CON PROYECTO (en período de garantía)	CUANDO SE REPARA UNA OBRA SIN PROYECTO (fuera del período de garantía)
Apertura del Centro de Trabajo	<p>Sí es necesaria nueva comunicación de apertura (salvo en aquellas intervenciones de escasa complejidad técnica y de corta duración, siempre y cuando la Autoridad Laboral lo estime oportuno)</p> <p>La acomete la empresa contratista</p>	<p>Sí es necesaria nueva comunicación de apertura (salvo en aquellas intervenciones de escasa complejidad técnica y de corta duración, siempre y cuando la Autoridad Laboral lo estime oportuno)</p> <p>La acomete la empresa contratista</p>	<p>No es necesaria una nueva comunicación. Sirve la original de la obra.</p>	<p>Sí es necesaria nueva comunicación de apertura (salvo en aquellas intervenciones de escasa complejidad técnica y de corta duración, siempre y cuando la Autoridad Laboral lo estime oportuno)</p> <p>La acomete la empresa contratista</p>
<p>Libro de Subcontratación (Ley 32/2006 desarrollada por el R.D. 1109/2007)</p>	<p>Es necesario diligenciar uno nuevo (si procede)</p>	<p>Es necesario diligenciar uno nuevo (si procede)</p>	<p>No es necesario diligenciar uno nuevo. Nos sirve el de la obra original</p>	<p>Es necesario diligenciar uno nuevo (si procede)</p>

			nal	
<p>Plan de Seguridad y Salud (Art. 7 R.D. 1627/1997)</p>	<p>Es necesario elaborar el o los Plan/es de Seguridad y Salud por cada empresa contratista</p>	<p>NO NECESITA ya que no hay previo Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud al no existir proyecto de obra</p> <p>La documentación preventiva que rige es la que deriva de la Evaluación de Riesgos y Planificación de Acción Preventiva, en base a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Procedimientos operativos de ejecución de tareas (art. 16.1 LPRL desarrollado por art. 2.2 R.D. 39/1997) - Normas e instrucciones en materia de seguridad y salud (art. 15 LRPL desarrollándose a través art. 16.1 LPRL desarrollado por art. 2.2 R.D. 39/1997) 	<p>Es necesario actualizar el Plan de Seguridad y Salud original</p>	<p>NO NECESITA ya que no hay previo Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud al no existir proyecto de obra</p> <p>La documentación preventiva que rige es la que deriva de la Evaluación de Riesgos y Planificación de Acción Preventiva, en base a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Procedimientos operativos de ejecución de tareas (art. 16.1 LPRL desarrollado por art. 2.2 R.D. 39/1997) - Normas e instrucciones en materia de seguridad y salud (art. 15 LRPL desarrollándose a través art. 16.1 LPRL desarrollado por art. 2.2 R.D. 39/1997)
<p>Evaluación de Riesgos (art. 16.2 LPRL desarrollado)</p>	<p>No se necesita ya que se dispone de Plan de Seguridad y Salud</p>	<p>Se necesita una evaluación de riesgos específica de los trabajos de reparación ya</p>	<p>No se necesita ya que se dispone de Plan de Seguridad y Salud</p>	<p>Se necesita una evaluación de riesgos específica de los trabajos de reparación ya que no hay Plan de Segu-</p>

<p>por artículos 3 al 6 del R.D. 39/1997)</p>		<p>que no hay Plan de Seguridad y Salud</p>		<p>Seguridad y Salud</p>
<p>Presencia de Recurso Preventivo (Art. 32 bis LPRL desarrollado por art. 22 bis RD 39/1997)</p>	<p>Se nombrará, en todos los casos, siempre que proceda para la ejecución de los trabajos nuevos o de reparación.</p>			
<p>Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución (art. 3 R.D. 1627/1997)</p>	<p>Se requerirá siempre que proceda por la ejecución de los trabajos nuevos o de reparación y actué más de una empresa en fase de ejecución.</p>			
<p>Libro de Incidencias (art. 13 R.D. 1627/1997)</p>	<p>Sí.</p>	<p>No es necesario diligenciar un Libro de Incidencias ya que no hay Plan de Seguridad y Salud. Podría entenderse como recomendable</p>	<p>Sí. Aunque No es necesario diligenciar uno nuevo. Sirve el de la obra original.</p>	<p>No es necesario diligenciar un Libro de Incidencias ya que no hay Plan de Seguridad y Salud. Podría entenderse como recomendable</p>

Dejamos constancia de que el presente criterio se emite a título meramente informativo y con el único objetivo de orientar en la información contenida, careciendo por tanto de carácter vinculante alguno.

Notas

1.- El INVASSAT, en su calidad de órgano científico-técnico en materia de prevención de riesgos laborales de la Administración de la Generalitat, carece de competencias para realizar interpretaciones de carácter vinculante en materia laboral, que corresponden en exclusiva a los órganos jurisdiccionales del orden social. Por consiguiente, todo lo expuesto se corresponde con el criterio que sobre el particular tiene este instituto y se emite a título meramente informativo y no vinculante.

2.- Toda la legislación referida puede ser consultada en los sitios web del INVASSAT - <http://www.invassat.gva.es>, y del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo - <http://www.insht.es>, en los que, además, pueden tener acceso a documentación elaborada por los propios institutos así como a enlaces de instituciones y organismos europeos y de otros países que, sin duda, podrán resultarle de gran interés.

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