

**Número: 79/14****Fecha: 29 de abril de 2014****Tema: Legislación****Subtema: Estatal****Asunto: OBLIGACIONES DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DERIVADAS DE LA
NORMATIVA EN PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES**

La normativa actual de Prevención de Riesgos Laborales determina una serie de obligaciones a las Comunidades de Propietarios derivadas de las diferentes características de las mismas.

Comunidades de Propietarios que contratan directamente personal

Comunidades de Propietarios que **contratan directamente personal** (conserjes, personal de limpieza, socorristas, jardineros, etc.). Las obligaciones son las derivadas de la Ley de Prevención de Riesgos laborales y normas de desarrollo. Concretamente deben disponer de una Organización Preventiva, concertada externamente, para el cumplimiento de sus obligaciones. A través del asesoramiento y planificación de la mencionada Organización deben realizar actividades anualmente y documentar la trazabilidad de las mismas.

La Organización Preventiva se encuentra definida y regulada por el [R.D.39/1997](#) en su Art. 16 *Servicios de Prevención Ajenos*;

Las actividades a realizar quedan definidas en los siguientes artículos de la citada reglamentación :

- Art.1, **Integración de la Actividad Preventiva.**
- Art.2, **Plan de Prevención de Riesgos Laborales**
- Art.3, **Evaluación de Riesgos.** Art.4 *Contenido de la Evaluación de Riesgos.* Art.5 *Procedimiento de la Evaluación.* Art.6 *Revisión.* Art.7 *Documentación.*
- Art.8, **Planificación de la Actividad Preventiva y su necesidad.** Art.9 *Contenido*, en el que se recoge el contexto de la misma.

En la planificación de la actividad preventiva estarán contenidas diversas acciones a realizar directamente a los trabajadores contratados (Información y formación, entrega de Equipos de Protección Individual, Evaluaciones de la salud, etc.). Estas mismas acciones se deben realizar sobre los trabajadores que eventualmente sustituyan a los titulares en periodos de suplencia por vacaciones u otros motivos de ausencia. En el supuesto que estas a sustituciones se realicen con empresas de servicios las actuaciones preventivas se recogen en el punto siguiente.

De la misma manera, en la mencionada Planificación estarán contenidas aquellas



actuaciones que se deberán realizar en el proceso de mejora continua de las condiciones de trabajo.

Comunidades de Propietarios que no tienen trabajadores propios

Comunidades de Propietarios que **no tienen trabajadores propios**, y contratan con empresas de servicios determinados trabajos, como limpieza, conserjería, vigilancia, socorristas de piscinas, etc... Al no tener personal propio, no tendrían las obligaciones básicas derivadas de la legislación de Prevención de Riesgos Laborales, pero si tendrían las obligaciones derivadas del 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y [R.D. 171/2004, de 30 de enero, en materia de Coordinación de Actividades Empresariales](#), en especial por la condición de “Titular del Centro de Trabajo”. Esta Coordinación debe realizarse durante toda la duración de las relaciones contractuales que se establezcan, manteniendo documentación actualizada de la misma. En este supuesto las Comunidades de Propietarios tienen la obligación de vigilar el cumplimiento por parte de las empresas contratadas de sus obligaciones en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

La Comunidad de Propietarios, como titular del centro donde van a desarrollarse actividades laborales por parte de trabajadores de otras empresas, adoptará las medidas necesarias para que dichas empresas, reciban antes del inicio de los trabajos, la información y las instrucciones suficientes y adecuadas, en relación con los riesgos existentes en las instalaciones y con las medidas de protección y prevención correspondientes, así como sobre las medidas de emergencia a aplicar, para que estas den traslado de las mismas, a sus respectivos trabajadores.

En cuanto a las características que debe poseer la información transmitida por la Comunidad, cabe decir que debe ser suficiente, recíproca, proporcionada antes del inicio de las actividades, cuando se produzca un cambio en las actividades que sea relevante a efectos preventivos y cuando se haya producido una situación de emergencia. Se facilitará por escrito cuando alguna de las empresas genere riesgos calificados como graves o muy graves. Y versará sobre los riesgos específicos de las actividades que se desarrollen en las instalaciones de la Comunidad y que puedan afectar a los trabajadores de las otras empresas concurrentes en las mismas, en particular sobre aquellos que puedan verse agravados o modificados por circunstancias derivadas de la concurrencia de actividades.

Estos citados empresarios tendrán en cuenta la información recibida por la Comunidad a la hora de realizar su evaluación de riesgos y la planificación de su actividad preventiva y además la comunicarán a sus trabajadores respectivos. En este caso también, las medidas previstas serán de aplicación a todas las empresas y trabajadores autónomos concurrentes en las instalaciones de la Comunidad, existan o no relaciones jurídicas entre ellos.



Ejecución de obras

Otro tema totalmente diferente es el de la **ejecución de obras** de reparación, pintura, limpieza de fachadas, etc. en las que serían de aplicación el [R.D. 1109/2007, de 24 de Agosto](#), por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de diciembre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, así como el [R.D.1627/1997](#), por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, teniendo, en ambos casos, la Comunidad de Propietarios la condición de **Promotor**.

En el Art. 3. Punto 2, de la citada reglamentación queda reflejada la obligación del Promotor cuando constate que en la obra contratada intervenga más de una empresa, que no es otra que la designación de un Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la Obra.

En el Art.4 obliga al promotor a que en la fase de redacción del proyecto se elabore un Estudio de Seguridad y Salud, en función de las características de la obra contratada.

Te recordamos que el CAFMadrid dispone de una **Asesoría en Prevención de Riesgos Laborales gratuita sólo para colegiados**, con la que podrás resolver todas tus dudas:

Asesor: Don Mariano Maldonado

prl@cafmadrid.es

Consultas presenciales: todos los jueves de 12:00 a 14:00. Únicamente previa cita confirmada con secretaría. (secretaria@cafmadrid.es ó 91 591 96 70).

Consultas telefónicas: en el 91 591 96 70. Consultas telefónicas urgentes, teléfono de contacto de asesores en Secretaría (extensión 2 de la centralita).

Recibe un cordial saludo,

Vº BºEL PRESIDENTE

Miguel Ángel Muñoz Flores

EL SECRETARIO

Ángel Ignacio Mateo Martínez