

Ante el incremento que se viene observando de un tiempo a esta parte del número de obras de rehabilitación, reforma y mantenimiento que son promovidas por las Comunidades de Propietarios y dadas las peculiaridades de este tipo de obras, así como el desconocimiento por parte de las Comunidades, en cuanto a la gestión de las mismas, además de la disparidad de exigencias por parte de los Ayuntamientos para la concesión de la preceptiva licencia de obras, consideramos conveniente, desde el Gabinete Técnico de Seguridad y Salud del COATIEPO, publicar la siguiente Nota Técnica que amplía la respuesta a la pregunta **P.1.06/2012** que figura en el apartado de Preguntas y Respuestas de nuestra WEB.

## GESTIÓN PREVENTIVA EN OBRAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Las Comunidades de Propietarios tienen una serie de obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales tanto si cuentan con trabajadores por cuenta ajena como cuando son usuarias de una empresa de trabajo temporal, pero también las tienen – y este es el objeto de esta Nota Técnica - cuando han de realizar obras de mantenimiento, conservación y/o mejoras del edificio al que están vinculadas.

Obligaciones que varían según la modalidad por la que opten para la contratación de las referidas obras y cuyo incumplimiento supondrá incurrir en alguna de las infracciones en materia de prevención de riesgos laborales, de las contempladas en la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social, además de poderle ser exigidas responsabilidades tanto en el ámbito Civil como en el Penal



A efectos de la normativa de prevención, cuando se realicen obras en zonas comunes del edificio, la Comunidad de Propietarios, representada por su presidente, se convierte en promotor tal y como lo define el RD. 1627/1997.

Las obras a realizar podrán ser:

- Obras con proyecto
- Obras sin proyecto
- Obras de emergencia

Cualquiera de estas obras podrá ser contratada a una o varias empresas, a uno o varios trabajadores autónomos o a una combinación de ambos (empresas y trabajadores autónomos).

**¡IMPORTANTE!** Cuando la comunidad de propietarios contrate a trabajadores autónomos sin que estos a su vez tengan trabajadores a su cargo, además de promotor, tendrá la consideración de contratista a efectos de lo dispuesto en el RD. 1627/1997, con todo lo que esto supone, por lo que esta modalidad resulta completamente desaconsejada.

En el supuesto de que la obra se contrate a una o varias empresas, las acciones preventivas a gestionar por la comunidad de propietarios han de ser las señaladas en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, las cuales se relacionan de forma somera a continuación:



### **1.- En obras con proyecto:**

En las obras con proyecto, bien por que este sea exigible o bien porque así lo ha decidido la comunidad de propietarios, es preceptiva la incorporación de un estudio o estudio básico de seguridad y salud, ambos documentos (proyecto y estudio) elaborados por encargo de la comunidad de propietarios.

Cada empresa contratista que intervenga en la obra, por su parte, ha de confeccionar el plan de seguridad y salud en el que se analice, estudie, desarrolle y complemente el estudio o estudio básico de seguridad y salud.

Cuando en la realización de la obra intervengan varias empresas, una empresa y trabajador/es autónomo/s o varios trabajadores autónomos, la comunidad de propietarios está obligada a designar **coordinador en materia de seguridad y salud** y a adoptar las medidas que garanticen la información y la impartición de instrucciones tanto a empresas como a trabajadores autónomos según cada caso.

### **2.- En obras sin proyecto:**

Se trata de obras para cuya autorización administrativa y ejecución no es preceptiva la elaboración de un proyecto técnico.

La inexistencia de proyecto implica que no habrá ningún tipo de estudio de seguridad y salud y, como consecuencia de ello, tampoco existirá plan de seguridad y salud.

Con lo que la documentación exigible, por parte de la Comunidad de Propietarios, a cada contratista, en estos casos, será la evaluación de riesgos específica para los trabajos que van a desarrollar en base a lo establecido en su Plan de Prevención de Riesgos Laborales.

En cuanto a la designación de **coordinador en materia de seguridad y salud** existe la misma obligación que en las obras con proyecto.

### 3.- Obras de emergencia:

Son aquellas que están condicionadas por la necesidad de una intervención rápida y urgente, lo que imposibilita la redacción de un proyecto y que conlleva la no existencia de estudio ni de plan de seguridad y salud.

Sin embargo se mantiene la obligación de la designación del **coordinador en materia de seguridad y salud** cuando, como en los casos anteriores, se den las circunstancias que lo hagan preceptivo.

En otro orden de cosas a continuación se relacionan otras obligaciones del contratista, además de las ya señaladas anteriormente, cuyo cumplimiento deberá acreditarse ante la Comunidad de Propietarios correspondiente y que son las siguientes:



- Disponer de Plan de Prevención de Riesgos Laborales.
- Elaborar el Plan de Seguridad y Salud, en aquellas obras con proyecto o el documento de evaluación de riesgos y planificación de la acción preventiva en las obras sin proyecto.
- Cumplimentar la Comunicación de Apertura del Centro de Trabajo.
- Cumplir las disposiciones establecidas en el RD. 1627/1997.
- Designar recurso preventivo.
- Estar inscrita en el Registro de Empresa Acreditadas. (REA).
- Obtener y habilitar el Libro de Subcontratación.

### DESIGNACION DE DIRECCION DE OBRA

En algunos Ayuntamientos, sorprendentemente, no se está exigiendo la designación de Dirección de Obra y en otros, además de lo anterior, tampoco la de Coordinador en materia de seguridad y salud.

En cualquier caso la designación de Coordinador es obligatoria en los supuestos previstos en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

En cuanto a la designación de Director de Obra, si bien es cierto que solamente es obligatoria en aquellas obras en que también lo sea la redacción de un Proyecto que defina las obras a ejecutar, se recomienda a las Comunidades de Propietarios su designación también para aquellas obras cuya licencia se obtenga con la mera presentación de una Documentación Técnica asimilable a un Proyecto.

Las Administraciones locales por su parte deberían exigir el mismo tratamiento tanto para las obras sujetas a Proyecto como a las que se autorizan con otro Documento Técnico equivalente que las defina. El hecho de que exista una Documentación Técnica hace necesaria la intervención de un técnico que verifique la adecuación de la obra tanto a dicho Documento como al fin propuesto, además de controlar aspectos estéticos, medioambientales y urbanísticos así como la adecuación de los materiales y la correcta ejecución de los trabajos.

Lo anterior es aplicable a cualquier obra con independencia del tipo de promotor que la acometa.

Antonio Carballo Couñago  
Responsable del Gabinete Técnico de Seguridad y Salud