

CRITERIOS TECNICONORMATIVOS DEL INVASSAT

01GP-1603

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

-Marzo 2016-

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

Fecha: Marzo 2016

Ref.: CRT_INVASSAT_01GP_03_16

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

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.

De entre ésta, se puede enunciar, entre otra, la siguiente:

REFERENCIA NORMATIVA

- General

LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales. (Artículo 24, art. 32bis y Disposición adicional 14ª)

REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención. (Artículo 22bis; Disposición adicional 10ª , 11ª)

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 LEGISLATIVO 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (Artículo 42).

- Sectorial

REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. (Artículos 3 , 9 , 11c , 12d; Disposición adicional única) y Guía Técnica de aplicación del mismo, publicada por el INSHT.

REAL DECRETO 290/2004, de 20 de febrero, por el que se regulan los enclaves laborales como medida de fomento del empleo de las personas con discapacidad (Artículo 9).

- Regulación en materia de infracciones y sanciones al orden de lo social

REAL DECRETO LEGISLATIVO 5/2000, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social (Artículos 12.13, 12.14, 12.15, 12.24, 13.7, 13.8, 42.3).

CRITERIO DEL INVASSAT

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Conforme a lo establecido en el artículo 2 del R.D. 171/2004, una Comunidad de Propietarios puede adquirir la condición de “empresario titular del centro de trabajo”, puesto que es quien tiene la capacidad de poner a disposición y gestionar, a través de la aprobación del Presidente (art. 13 LPH) y la gestión de los Administradores de Fincas (art. 20 LPH), 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”.

Conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Ley de propiedad Horizontal, corresponde:

“El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten”

Gestión del “centro de trabajo” que, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, corresponde al administrador, puesto que tiene el deber de:

- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

Dentro de este deber, conforme al R.D. 171/2004, en el marco de contratos de prestación de servicios y obras de construcción con empresas externas a la Comunidad, nos encontraríamos con dos casuísticas que pueden darse:

- Que la Comunidad de Propietarios tenga personal propio (1).
- Que la Comunidad de Propietarios no tenga personal propio (2).

Encontrándose, entre otros, el deber de cooperación inherente a todos los empresarios concurrentes, además, se encuentran, entre otras, las siguientes obligaciones empresariales derivadas de la propia Ley 31/1995, de prevención de riesgos laborales:

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

- Observar el derecho a la protección frente a los riesgos laborales de los trabajadores (art. 14 LPRL), adquiriendo, la Comunidad, una de las modalidades preventivas establecidas en el art. 10 del R.D. 39/1997.
- Observar los principios de la acción preventiva establecidos en el artículo 15 de la LPRL
- Documentar el plan de prevención de riesgos laborales (art. 16.1 de la LPRL desarrollado por el art. 2.2 del R.D. 39/1997), y elaborar, si procediese, el documento de evaluación de los riesgos (art. 16.2 de la LPRL desarrollado por el art. 3, 4, 5, 6 y 7 del R.D. 39/1997) y planificación de la actividad preventiva (art. 16.2 de la LPRL desarrollado por el art. 8 y 9 del R.D. 39/1997).
- gestionar la prevención derivada de la planificación en cuanto al deber de información, formación, entrega de EPI's, medidas de emergencia, Vigilancia médica del estado de salud, coordinación de actividades empresariales, trabajadores sensibles y ETT, entre otros (Art. 18, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27 y 28 LPRL)
- Ser conocedor que, por parte de las empresas de servicios contratadas por la Comunidad (empresarios principales), si procede en los términos reglamentarios, ha de llevarse a cabo el deber de vigilancia establecido en el artículo 10 del R.D. 171/2004, a través, si procediese de la designación de presencia de recurso preventivo conforme a lo establecido en el artículo 32bis de la LPRL desarrollada por el artículo 22 bis del R.D. 39/1997.

En materia de Coordinación de Actividades Empresariales, el empresario titular del centro de trabajo, además de cumplir las medidas establecidas en el deber de cooperación, cuando sus trabajadores desarrollen actividades en el centro de trabajo, deberá adoptar, en relación con los otros empresarios concurrentes, las medidas establecidas en los artículos 7 y 8 del R.D. 171/2004, a saber:

- Información de la Comunidad de Propietarios como empresario titular.

La Comunidad de Propietarios, como empresario titular, deberá 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.

La información deberá ser suficiente y habrá de proporcionarse antes del inicio de las actividades y cuando se produzca un cambio en los riesgos propios del centro de trabajo que sea relevante a efectos preventivos.

La información se facilitará, preferente, por escrito a pesar que el R.D. sólo lo establece cuando los riesgos propios del centro de trabajo sean calificados como graves o muy graves.

- Instrucciones de la Comunidad de Propietarios como empresario titular, a fin de cumplir con uno de los medios de coordinación establecidos en el artículo 11 del R.D. 171/2004.

La Comunidad de Propietarios, como empresario titular del centro de trabajo, cuando sus trabajadores desarrollen actividades en él, dará al resto de empresarios concurrentes instrucciones para la prevención de los riesgos existentes en el centro de trabajo que puedan afectar a los trabajadores de las empresas concurrentes y sobre las medidas que deben aplicarse cuando se produzca una situación de emergencia.

Las instrucciones deberán ser suficientes y adecuadas a los riesgos existentes en el centro de trabajo que puedan afectar a los trabajadores de las empresas concurrentes y a las medidas para prevenir tales riesgos.

Las instrucciones habrán de proporcionarse antes del inicio de las actividades y cuando se produzca un cambio en los riesgos existentes en el centro de trabajo que puedan afectar a los trabajadores de las empresas concurrentes que sea relevante a efectos preventivos.

Las instrucciones se facilitarán, preferente, por escrito a pesar que el R.D. sólo lo establece cuando los riesgos propios del centro de trabajo que puedan afectar a los trabajadores de las empresas concurrentes sean calificados como graves o muy graves.

La condición de Empresario Titular, conforme a lo establecido en el artículo 12 del R.D. 171/2004, le obliga a adoptar la “iniciativa para el establecimiento de los medios de coordinación”.

2.- Si la Comunidad de Propietarios no tiene personal propio, a éstas le son inherentes, entre otras que puedan darse, las siguientes obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales:

- Cerciorarse que se ha observado el Derecho a la protección frente a los riesgos laborales de los trabajadores (art. 14 LPRL), habiendo adquirido, las empresas contratadas, una de las modalidades preventivas establecidas en el art. 10 del R.D. 39/1997.

Para ello, como elemento de prueba, puede solicitarse, a fin de justificar el cumplimiento del artículo 11 del R.D. 171/2004:

- certificado por responsable de la modalidad preventiva asumida por la empresa, que acredite la condición y la vigencia del modelo.
- O copia del concierto con el servicio de prevención ajeno o acta de constitución de servicio de prevención propio o de designación de persona (art. 10 R.D. 39/1997).
- Cerciorarse que las empresas prestacionarias de servicios u obras observan los principios de la acción preventiva establecidos en el artículo 15 de la LPRL
- Cerciorarse que se ha observado el deber de documentar el Plan de prevención de riesgos laborales (art. 16.1 de la LPRL desarrollado por el art. 2.2 del R.D. 39/1997), y elaborar, si procediese, el

documento de evaluación de los riesgos (art. 16.2 de la LPRL desarrollado por el art. 3, 4, 5, 6 y 7 del R.D. 39/1997) y planificación de la actividad preventiva (art. 16.2 de la LPRL desarrollado por el art. 8 y 9 del R.D. 39/1997).

Para ello, como elemento de prueba, puede solicitarse, a fin de justificar cumplimiento artículo 11 del R.D. 171/2004:

- certificado por responsable, por parte de la modalidad preventiva asumida por la empresa, que acredite la condición y la vigencia del Plan de Prevención y, si procede, de la Evaluación de Riesgos y Planificación de Acción Preventiva para los trabajos que vayan a desarrollarse en la Comunidad de Propietarios.
- O copia de la documentación (Plan de Prevención, Evaluación de Riesgos y Planificación de Acción Preventiva) elaborada por técnicos competentes del servicio de prevención ajeno, del servicio de prevención propio o por la persona designada.
- Cerciorarse que se ha observado el deber de gestionar la prevención derivada de la planificación en cuanto al deber de información, formación, entrega de EPI's, medidas de emergencia, Vigilancia médica del estado de salud, coordinación de actividades empresariales, trabajadores sensibles y ETT, entre otros (Art. 18, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27 y 28 LPRL)

Para ello, como elemento de prueba, puede solicitarse, a fin de justificar cumplimiento artículo 11 del R.D. 171/2004:

- certificado por responsable, por parte de la modalidad preventiva asumida por la empresa, que acredite el cumplimiento nominal, para con todos trabajadores de la empresa y, en particular, para los asignados a los trabajos, de los deberes establecidos en el articulado enunciado en este apartado.
- O copia de la documentación (actas de información, formación, entrega de EPI's, medidas de emergencia, Vigilancia médica del estado de salud, coordinación de actividades empresariales, trabajadores sensibles y ETT, entre otros) desarrollada y firmada por el servicio de prevención ajeno, servicio de prevención propio o por la persona designada.
- Ser conocedor que, por parte de las empresas de servicios contratadas por la Comunidad (empresarios principales), si procede en los términos reglamentarios, ha de llevarse a cabo el deber de vigilancia establecido en el artículo 10 del R.D. 171/2004, a través, si procediese de la designación de presencia de recurso preventivo conforme a lo establecido en el artículo 32bis de la LPRL desarrollada por el artículo 22 bis del R.D. 39/1997.

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

Además de las obligaciones administrativas enunciadas anteriormente, en el caso de obras de construcción (anexo I del R.D. 1627/1997), 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

Entendida dentro de los trabajos o tareas establecidos en la relación no exhaustiva del anexo I del R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, podemos encontrarnos en que:

- la obra requiera proyecto, siendo preceptivo, por tanto y en esa fase, se elabore por parte del Técnico competente, Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud (art. 4, 5 y 6 R.D. 1627/1997) y, derivado de ese documento, tendremos un Plan o Planes de Seguridad y Salud.
- La obra no requiera proyecto, siendo por tanto, los documentos preventivos de las empresas ejecutoras de los trabajos los que rigen la actividad preventiva en la obra, derivados estos de la Evaluación de Riesgos y Planificación de Acción Preventiva de la/s empresa/s ejecutora/s, en base a:
 - 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)

Independientemente a dicha situación, si en ejecución 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, de un Coordinador de Seguridad y Salud en la fase de ejecución, quien dispondrá, si procediese, 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.

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 necesitan 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 planificada la acción preventiva de los trabajos a ejecutar.

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>
Libro de Subcontratación (Ley 32/2006 desarrollada)	Es necesario diligenciar uno nuevo (si procede)	Es necesario diligenciar uno nuevo (si procede)	No es necesario diligenciar uno nuevo. Nos sirve el de la obra	Es necesario diligenciar uno nuevo (si procede)

<p>por el R.D. 1109/2007)</p>			<p>original</p>	
<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 	<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)

		por art. 2.2 R.D. 39/1997)		
Evaluación de Riesgos (art. 16.2 LPRL desarrollado por artículos 3 al 6 del R.D. 39/1997)	No se necesita ya que se dispone de Plan de Seguridad y Salud	Se necesita una evaluación de riesgos específica de los trabajos de reparación ya que no hay Plan de Seguridad y Salud	No se necesita ya que se dispone de Plan de Seguridad y Salud	Se necesita una evaluación de riesgos específica de los trabajos de reparación ya que no hay Plan de Seguridad y Salud
Presencia de Recurso Preventivo (Art. 32 bis LPRL desarrollado por art. 22 bis RD 39/1997)	Se nombrará, en todos los casos, siempre que proceda para la ejecución de los trabajos nuevos o de reparación.			
Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución (art. 3 R.D. 1627/1997)	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.			
Libro de Incidencias (art. 13 R.D. 1627/1997)	Sí. Aunque No es necesario diligenciar uno nuevo. Sirve el de la obra original.	No es necesario diligenciar un Libro de Incidencias ya que no hay Plan de Seguridad y Salud. Podría entenderse como recomendable	Sí. Aunque No es necesario diligenciar uno nuevo. Sirve el de la obra original.	No es necesario diligenciar un Libro de Incidencias ya que no hay Plan de Seguridad y Salud. Podría entenderse como recomendable

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.

SERVICIOS CENTRALES DEL INVASSAT

Instituto Valenciano de Seguridad y Salud en el Trabajo
C/Valencia, 32
46100 Burjassot (Valencia)
Tel.: 963 424470 - Fax: 963 424498
secretaria.invassat@gva.es

CENTROS TERRITORIALES DEL INVASSAT

Centro Territorial de Seguridad y Salud en el Trabajo de Alicante
C/ Hondón de los frailes, 1
03005 Alicante
Tel.: 965934922 Fax: 965934941
sec-ali.invassat@gva.es

Centro Territorial de Seguridad y Salud en el Trabajo de Castellón
Ctra. N-340 Valencia-Barcelona, km. 68,4
12004 Castellón de la Plana
Tel.: 964558300 Fax: 964558329
sec-cas.invassat@gva.es

Centro Territorial de Seguridad y Salud en el Trabajo de Valencia
C/Valencia, 32
46100 Burjassot (Valencia)
Tel.: 963424400 Fax: 963424499
sec-val.invassat@gva.es



**GENERALITAT
VALENCIANA**

INVASSAT

**Institut Valencià de
Seguretat i Salut en el Treball**