

# COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Coordinación de Actividades Empresariales y  
Coordinación de Seguridad y Salud

Con la financiación de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL



FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.



# ÍNDICE

- 1. Introducción.**
- 2. Marco normativo.**
- 3. Coordinación de seguridad y salud en obras en comunidades de propietarios.**
  - 3.1. Tipos de obra.**
  - 3.2. Figuras que puede adoptar la comunidad de propietarios.**
    - 3.2.1. Promotor.**
    - 3.2.2. Contratista-promotor.**
- 4. Coordinación de actividades empresariales en comunidades de propietarios.**
  - 4.1. Obligaciones del empresario titular del centro de trabajo.**
  - 4.2. Obligaciones de las empresas y autónomos concurrentes.**
- 5. Comunidad de propietarios con trabajadores por cuenta ajena.**
- 6. Responsabilidades comunidades de propietarios.**

Con la financiación de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL



FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.



## 1. INTRODUCCIÓN

La presente guía pretende desarrollar una visión sobre las obligaciones de las comunidades de propietarios en materia de coordinación de actividades empresariales y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción.

En la presente guía se abordarán las diferentes figuras que puede adoptar la comunidad de propietarios y las obligaciones y responsabilidades derivadas de la normativa en prevención de riesgos laborales.

En las comunidades de propietarios suelen coincidir diversas empresas con diferentes riesgos que realizan trabajos como mantenimiento de ascensores, servicios de conserjería, trabajos de jardinería, mantenimiento de piscina, etc. La normativa indica que la comunidad de propietarios, como titular del centro de trabajo, debe informar de los riesgos, medidas preventivas y medidas de emergencia a todas estas empresas que contrata.

Por otra parte, a veces, se realizan obras de construcción en la comunidad, como pueden ser instalación de ascensor, reparación de la cubierta, trabajos de pintura en portales, etc. en las que dependiendo de la figura que adopte la comunidad tendrá unas responsabilidades.

Es importante que las comunidades de propietarios conozcan las obligaciones en materia preventiva en función de su casuística particular para contribuir a que los trabajos se realicen de una manera segura y prevenir accidentes.



Con la financiación de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL



FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.



## 2. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

- 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 337/2010, de 19 de marzo, por el que se modifican el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.
- Real Decreto 486/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- 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 obras de construcción.

## 3. COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Las comunidades de propietarios en ocasiones requieren de obras de reparación o de acondicionamiento para el buen funcionamiento. Durante la realización de obras de construcción, la comunidad de propietarios, puede adoptar diferentes figuras recogidas en el Real Decreto 1627/97 de disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

Comenzaremos definiendo el concepto de obra de construcción para posteriormente determinar los dos tipos de obras que pueden existir y las figuras que puede adoptar la comunidad de propietarios.

Con la financiación de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL



FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.





### ¿Qué es una obra?

El Real Decreto 1627/97 define obra de construcción u obra como obra, pública o privada, en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil cuya relación no exhaustiva figura en el anexo I.

#### OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

- Excavación
- Movimiento de tierras
- Construcción
- Montaje y desmontaje elementos prefabricados
- Acondicionamiento o instalaciones
- Transformación
- Rehabilitación
- Reparación
- Desmantelamiento
- Derribo
- Mantenimiento
- Conservación- trabajos de pintura y de limpieza
- Saneamiento

Con la financiación de:

### 3.1. TIPOS DE OBRA

Dentro de las obras a realizar en la comunidad de propietarios podemos distinguir:

- a) **Obras sin proyecto:** son obras que para su tramitación administrativa no requiere proyecto por su naturaleza, por su corta duración o por tratarse de obras de emergencia. Al no disponer de proyecto la obra el promotor no tiene que realizar estudio de seguridad y salud, por lo que no habrá un plan de seguridad de la obra.

Los contratistas deberán disponer de una evaluación de riesgos específica de la obra.

- b) **Obras con proyecto:** son obras que para su tramitación administrativa es exigible proyecto.

El promotor tiene la obligación de realizar un estudio o un estudio básico de seguridad y salud en base al proyecto de la obra.

El promotor estará obligado a que en la fase de redacción del proyecto se elabore un estudio de seguridad y salud en los proyectos de obra si:

- a) El presupuesto de ejecución por contrata incluido en el proyecto sea igual o superior a 450.759,08 €.
- b) La duración estimada sea superior a 30 días laborables, empleándose en algún momento a más de 20 trabajadores simultáneamente.
- c) El volumen de mano de obra estimada, entendiéndose por tal la suma de los días de trabajo del total de los trabajadores en la obra, sea superior a 500.
- d) Las obras de túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas.

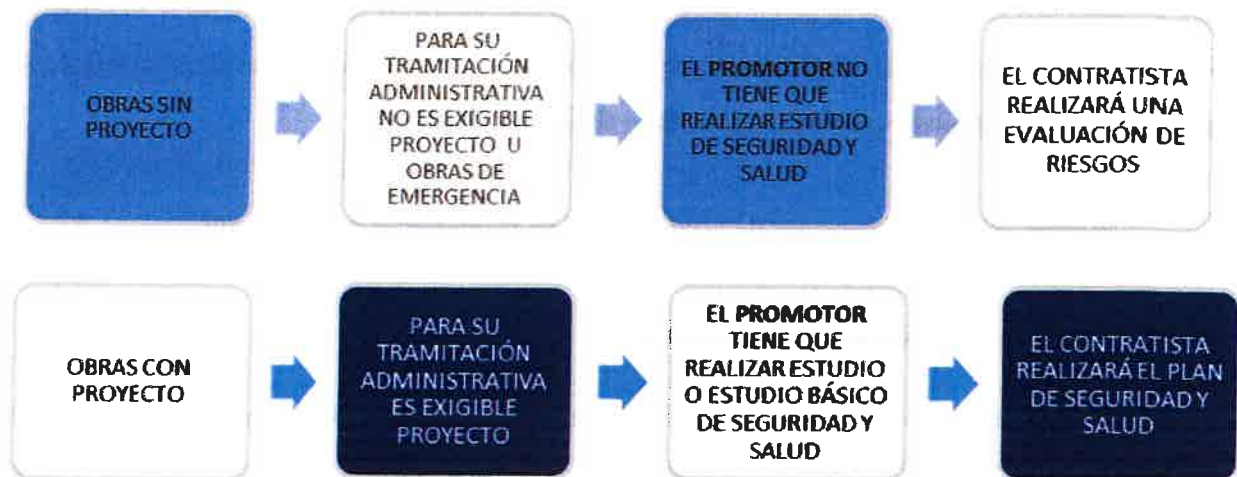
En los proyectos de obras no incluidos en ninguno de los supuestos previstos en el apartado anterior, el promotor estará obligado a que en la fase de redacción del proyecto se elabore un estudio básico de seguridad y salud.

Con la financiación de:



FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.





Independientemente de que la obra disponga o no proyecto, cuando concurren más de dos empresas o una empresa y un autónomo la comunidad de propietarios debe designar un **coordinador de seguridad y salud**.

Cuando en la ejecución de la obra intervengan más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos, el promotor (comunidad de propietarios) designará un **coordinador de seguridad y salud** durante la ejecución.

Es importante destacar que la designación del coordinador de seguridad y salud no eximirá al promotor de sus responsabilidades.

Con la financiación de:

## 3.2 FIGURAS QUE PUEDE ADOPTAR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN LA REALIZACIÓN DE OBRAS

### 3.2.1. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO PROMOTORA DE LA OBRA

Cuando para la ejecución de las obras contratamos empresas, la comunidad adquiere la figura del promotor. Promotora es cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra, por lo tanto, las comunidades de propietarios adquieren esta figura durante la realización de obras. Es uno de los modelos más habituales cuando se realizan obras en las comunidades de propietarios. El presidente de la comunidad será el representante de la promotora.

#### ¿Cuáles son las obligaciones de la comunidad de propietarios (promotora)?

##### 1. Obras de construcción con proyecto

En las obras que es necesario para su tramitación administrativa un proyecto como en rehabilitación de fachada, rehabilitación de cubierta, instalación de ascensores, construcción de una piscina, etc., el promotor, en este caso, la comunidad de propietarios tendrá las siguientes obligaciones:

- Designar al proyectista o proyectistas.
- Designar a la dirección facultativa.
- Designar al coordinador en materia de seguridad y salud cuando fuera preceptivo (cuando concurren dos o más empresas, autónomo y empresa, etc.).
- Elaborar el estudio o estudio básico de la obra.
- Facilitar los datos necesarios para que el contratista pueda realizar la comunicación de apertura de la obra.
- Comprobar que el contratista realiza la apertura de centro de trabajo antes del comienzo de las obras.
- Disponer de libro de incidencias, que deberá mantenerse siempre en la obra, estará en poder del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra o, cuando no fuera necesaria la designación de coordinador, en poder de la dirección facultativa.

Con la financiación de:





- Solicitar al ayuntamiento la licencia de obras.
- Informar al contratista o contratistas de los riesgos mediante la entrega del estudio o estudio básico de la obra.

## 2. Obras de construcción sin proyecto

Se incluyen las obras en las que no es exigible proyecto por parte de la autoridad competente, algunos ejemplos son: pintura, instalaciones, cableado en fachada, sustitución de algunas tejas en cubiertas, etc.

Las obras de emergencia, debidas a una intervención rápida y urgente se englobarían dentro de este epígrafe, si posteriormente se redactara un proyecto estas obras pasarían a tener consideración de obras con proyecto. Algunos ejemplos de obras de emergencia son: demolición por peligro inminente, apeos, apuntalamientos o refuerzos urgentes de estructuras o edificios, etc.

En las obras sin proyecto las obligaciones de la comunidad de propietarios serán:

- Designar al coordinador de seguridad y salud si concurren más de dos empresas o una empresa y un autónomo.
- Disponer de libro de incidencias, que deberá mantenerse siempre en la obra, estará en poder del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra o, cuando no fuera necesaria la designación de coordinador, en poder de la dirección facultativa.
- Facilitar los datos necesarios al contratista para que pueda realizar la apertura de centro de trabajo antes del comienzo de las obras.
- Comprobar que el contratista ha realizado la apertura de centro de trabajo
- Solicitar al ayuntamiento la licencia de obras
- Informar a los contratistas de los riesgos existentes. Al tratarse de una obra sin proyecto el promotor no está obligado a la elaboración del estudio de seguridad y salud. El promotor informará sobre la existencia de conducciones (agua, gas, eléctricas, etc.), existencia local comerciales, etc.

Con la financiación de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL



FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.



### ¿Cuáles son las obligaciones de los contratistas?

El contratista es la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato.

Por lo tanto, en la misma obra de una comunidad de propietarios puede existir uno o varios contratistas, que a su vez pueden subcontratar parte de la realización de los trabajos.

Las principales obligaciones de los contratistas son:

- Estar inscritos en el REA (registro de empresas acreditadas).
- Realizar la apertura del centro de trabajo, que debe ser anterior al comienzo de las obras.
- Adoptar una modalidad preventiva según las diferentes posibilidades contempladas en el Real Decreto 39/1997.
- Si el contratista a su vez subcontrata trabajos debe disponer del libro de subcontratación y respetar los niveles de subcontratación contemplados en la Ley 32/2006.
- Nombramiento del recurso preventivo; dicho trabajador debe contar al menos con una formación correspondiente a un nivel básico.
- Documentación de los trabajadores:
  - Entrega de EPI (equipos de protección individual).
  - Formación de los trabajadores, teniendo en cuenta la contemplada en los convenios de construcción y metal.
  - Información.
  - Aptitud médica.
  - Autorización de uso de maquinaria si procede.

Con la financiación de:



### 3.2.2. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO CONTRATISTA-PROMOTOR DE LAS OBRAS

Si la comunidad de propietarios contrata directamente a trabajadores autónomos para la ejecución de la obra tendrá la consideración de contratista respecto a estos, con lo que asumiría las funciones de contratista- promotor.

En este caso la responsabilidad de la comunidad de propietarios es mayor por asumir ambas, las correspondientes al promotor y las correspondientes a los contratistas.

## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO CONTRATISTA-PROMOTOR

OBLIGACIONES DEL  
CONTRATISTA

OBLIGACIONES  
COMO PROMOTOR

Cuando la comunidad de propietarios contrata autónomos para la ejecución de la obra tiene la consideración de promotor y de contratista, por lo que debe cumplir con ambas.

Cuando los trabajadores autónomos empleen en la obra a trabajadores por cuenta ajena tendrán la consideración y las obligaciones de contratistas o subcontratistas.

## 4. COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Habitualmente las comunidades de propietarios disponen de personal propio o contratan diferentes empresas para trabajos habituales como limpieza, mantenimiento de la piscina, mantenimiento de ascensores, trabajos de jardinería, etc.

Con la financiación de:

En el artículo 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales nos indica que cuando en un mismo centro de trabajo desarrollen actividades trabajadores de dos o más empresas, éstas deberán cooperar en la aplicación de la normativa sobre prevención de riesgos laborales. A tal fin, establecerán los medios de coordinación que sean necesarios en cuanto a la protección y prevención de riesgos laborales y la información sobre los mismos a sus respectivos trabajadores.

Respecto a las empresas que contrata la comunidad de propietarios tiene las obligaciones del empresario titular del centro de trabajo.



El **empresario titular del centro de trabajo** adoptará las medidas necesarias para que aquellos otros empresarios que desarrollen actividades en su centro de trabajo reciban la información y las instrucciones adecuadas, en relación con los riesgos existentes en el centro de trabajo y con las medidas de protección y prevención correspondientes, así como sobre las medidas de emergencia a aplicar, para su traslado a sus respectivos trabajadores.

Posteriormente el Real Decreto 171/2004 por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales se define:

- **Centro de trabajo:** cualquier área, edificada o no, en la que los trabajadores deban permanecer o a la que deban acceder por razón de su trabajo.

Con la financiación de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL



FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.



- **Empresario titular del centro de trabajo:** la persona que tiene la capacidad de poner a disposición y gestionar el centro de trabajo.

El real decreto 171/2004 tiene como objeto establecer las disposiciones mínimas que los diferentes empresarios que coinciden en un mismo centro de trabajo habrán de poner en práctica para prevenir los riesgos laborales derivados de la concurrencia de actividades.

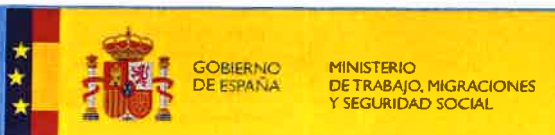
La comunidad de propietarios es el titular del centro de trabajo, ya que es quien tiene la capacidad de gestionar y poner a disposición el centro de trabajo está obligada a realizar coordinación de actividades empresariales.

#### 4.1. OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO EMPRESARIO TITULAR DEL CENTRO DE TRABAJO

La comunidad de propietarios, como empresario titular del centro de trabajo tiene las siguientes responsabilidades en relación a las empresas que contrate. Debe informar a las empresas concurrentes en referencia a:

- Riesgos del centro de trabajo que puedan afectar a las empresas contratadas, cuando estos riesgos sean graves o muy graves obligatoriamente esta información debe proporcionarse por escrito.
- Medidas preventivas.
- Medidas de emergencia.
- Una vez recibida la información sobre los riesgos que le proporcionen las empresas concurrentes impartirá las instrucciones a estas.
- Solicitar a las empresas concurrentes la evaluación de riesgos y medidas preventivas de los trabajos a realizar que puedan afectar a los trabajadores de otras empresas.

Con la financiación de:



La información proporcionada a las empresas deberá ser suficiente y se dará:

- Antes del inicio de las actividades.
- Cuando se produzcan cambios relevantes en las actividades concurrentes.
- Cuando se produzca una situación de emergencia.

### ¿Qué medios de coordinación de actividades empresariales

Entre otros el Real Decreto 171/2004 considera como medios de coordinación:

- Intercambio de información y comunicación entre las empresas concurrentes.
- Reuniones periódicas entre las empresas.
- Impartición de instrucciones.
- Establecimiento conjunto de medidas de prevención de los riesgos del centro de trabajo, procedimientos o protocolos de actuación.
- Presencia en el centro de trabajo de recursos preventivos de las empresas concurrentes.
- Designación de personas encargadas de la coordinación de las actividades preventivas.

El empresario titular (comunidad de propietarios) 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.

## 4.2. OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS Y AUTÓNOMOS CONCURRENTES

A continuación, detallamos las obligaciones que las empresas y/o autónomos tienen en materia de coordinación de actividades empresariales:

Con la financiación de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL



FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.



- Informarse recíprocamente de los riesgos específicos propios de los trabajos a desarrollar en el centro de trabajo.
- Informarse de los accidentes de trabajo que ocurran en la comunidad de propietarios.
- Informarse de cualquier situación de emergencia.
- Tener en cuenta la información proporcionada por las empresas concurrentes.
- Cumplir las instrucciones proporcionadas por el empresario titular de la actividad (comunidad de propietarios)
- Informar a sus trabajadores de los riesgos del centro de trabajo proporcionados por el titular de la actividad y de los riesgos derivados de la concurrencia.

## 5. COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CON TRABAJADORES POR CUENTA AJENA

Cuando la comunidad de propietarios contrata directamente un trabajador por cuenta ajena como puede ser el conserje, el jardinero, el socorrista, etc. a efectos de la ley de Prevención de Riesgos Laborales adquiere las obligaciones de cualquier empresa hacia sus trabajadores.

La comunidad de propietarios debe observar los principios de la acción preventiva establecidos en el artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales:

- a) Evitar los riesgos.
- b) Evaluar los riesgos que no se puedan evitar.
- c) Combatir los riesgos en su origen.
- d) Adaptar el trabajo a la persona, en particular en lo que respecta a la concepción de los puestos de trabajo, así como a la elección de los equipos y los métodos de trabajo y de producción, con miras, en particular, a atenuar el trabajo monótono y repetitivo y a reducir los efectos del mismo en la salud.
- e) Tener en cuenta la evolución de la técnica.
- f) Sustituir lo peligroso por lo que entrañe poco o ningún peligro.

Con la financiación de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL



FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.



- g) Planificar la prevención, buscando un conjunto coherente que integre en ella la técnica, la organización del trabajo, las condiciones de trabajo, las relaciones sociales y la influencia de los factores ambientales en el trabajo.
- h) Adoptar medidas que antepongan la protección colectiva a la individual.
- i) Dar las debidas instrucciones a los trabajadores

La documentación en prevención de riesgos laborales que debe disponer la comunidad de propietarios en caso de disponer de trabajadores es la siguiente:

- Plan de prevención de riesgos laborales
- Evaluación de riesgos, incluido el resultado de los controles periódicos de las condiciones de trabajo y la actividad de los trabajadores
- Planificación de la acción preventiva, incluidas las medidas de protección y prevención a adoptar, y en su caso, material de protección que deba utilizarse.
- Controles del estado de salud de los trabajadores: Aptitud de los Reconocimientos Médicos o registro de la negativa a la realización del mismo.
- Relación de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales con incapacidad superior a un día.
- Partes de Investigación de accidentes de trabajo.
- Plan de emergencia y primeros auxilios e informes de simulacro.
- Información y formación de los trabajadores.
- Registros: de entrega a los trabajadores de los Equipos de Protección Individual necesarios, autorización de uso de maquinaria, etc.
- Memoria anual de la actividad preventiva si se realiza a través de un servicio de prevención ajeno.

Las comunidades de propietarios tienen las mismas obligaciones que las empresas en materia de riesgos laborales cuando tienen trabajadores por cuenta ajena.

Con la financiación de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL



FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.





## 6. RESPONSABILIDADES DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

El incumplimiento de la comunidad de propietarios de sus obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales dará lugar a:

- a) Responsabilidad administrativa: el incumplimiento en las obligaciones de la comunidad de propietarios en materia de prevención puede conllevar sanciones con independencia de que se haya producido un accidente laboral o no.
- b) Responsabilidad penal: en el caso de incumplimiento en materia preventiva que conlleve riesgos graves para los trabajadores.
- c) Responsabilidad civil: en caso de un accidente o una enfermedad profesional.

Recargo de las prestaciones económicas de la seguridad social: todas las prestaciones económicas obligatorias de la Seguridad Social a las que tenga derecho el trabajador como consecuencia de un accidente de trabajo o enfermedad profesional como consecuencia del incumplimiento.



Con la financiación de:



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE TRABAJO, MIGRACIONES Y SEGURIDAD SOCIAL



FUNDACIÓN ESTATAL PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES, F.S.P.



