

### 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.



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:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL

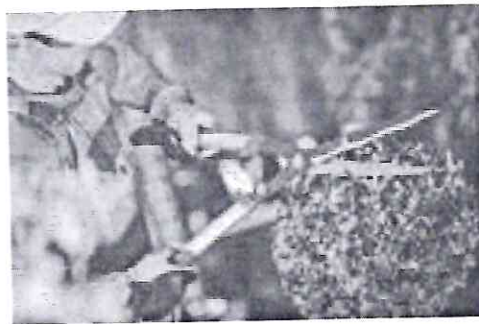


FUNDACIÓN  
ESTATAL PARA  
LA PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES, F.S.P.



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:



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:

- 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.
- Responsabilidad penal: en el caso de incumplimiento en materia preventiva que conlleve riesgos graves para los trabajadores.
- 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.

