

PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Eduardo Fernández Bravo
Consultor en Prevención

PRL EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

- Comunidad de Propietarios con trabajadores propios
- Coordinación de actividades empresariales (CAE) en Comunidades de Propietarios
- Obras de construcción en Comunidades de Propietarios
 - Obras con proyecto
 - Obras sin proyecto

Comunidad de Propietarios con trabajadores propios

Portero, personal de limpieza, jardinería, mantenimiento, vigilancia de seguridad...



Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales

Ley de Prevención de Riesgos Laborales: Art. 14.2

El empresario deberá garantizar la seguridad y salud de los trabajadores.

El empresario realizará la prevención de riesgos laborales mediante la integración de la actividad preventiva en la empresa.

Ley de Prevención de Riesgos Laborales: Art. 14.2

El empresario **realizará** la prevención de riesgos laborales mediante:

- **plan de prevención** de riesgos laborales,
- **evaluación de riesgos** (y planificación de la act. prev.),
- **información**, consulta y participación **y formación** de los trabajadores,
- actuación en casos de **emergencia** y de **riesgo grave** e inminente,
- **vigilancia de la salud**,
- y mediante la constitución de una **organización** y de los **medios necesarios**.

**MODALIDADES ORGANIZATIVAS
DEL EMPRESARIO**

EMPRESARIO

TRABAJADORES DESIGNADOS

SERVICIO DE PREVENCIÓN PROPIO

SERVICIO DE PREVENCIÓN AJENO

Comunidad de Propietarios sin trabajadores propios



Art. 24 LPRL y R.D. 171/2004, que desarrolla la LPRL, en materia de coordinación de actividades empresariales.

Empresario Titular cuando se contrata servicio u obra

LPRL. Artículo 24. Coordinación de actividades empresariales

1. 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, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 18 de esta Ley.
2. 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.

R.D. 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.

Definiciones

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.

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

Empresario principal: el empresario que contrata o subcontrata con otros la realización de obras o servicios correspondientes a la propia actividad de aquél y que se desarrollan en su propio centro de trabajo.

R.D. 171/2004 CAE

Capítulo II. Concurrencia de trabajadores de varias empresas en un mismo centro de trabajo

- Art. 4. Deber de cooperación
 - No es necesario que existan relaciones jurídicas entre las empresas concurrentes
 - Incluye a los trabajadores autónomos
- + Información a proporcionar al resto de empresas/autónomos:
 - Información recíproca (sobre riesgos propios)
 - Información sobre los accidentes de trabajo
 - Comunicación inmediata de emergencias
 - Transmisión información a trabajadores propios (sobre riesgos por concurrencia)
- Art. 5. Establecimiento de los medios de coordinación

R.D. 171/2004 CAE

Capítulo III. Concurrencia de trabajadores de varias empresas en un mismo centro de trabajo del que un empresario es titular

- Art. 7. Información del empresario titular
 - Riesgos propios del centro y sus medidas preventivas
 - Medidas de emergencia

- Art. 8. Instrucciones del empresario titular
 - Una vez recibida la Información del resto de empresas concurrentes
 - Cuando sus trabajadores desarrollen actividades en el centro ←

- + Instrucciones suficientes y adecuadas del empresario titular:
 - Para prevención de riesgos en el centro
 - Medidas ante emergencias

Obras de construcción en Comunidades de Propietarios

Reparación, mantenimiento o mejora de elementos comunes (fachada, escaleras, garaje...)

- Obras con proyecto
- Obras sin proyecto

PRL EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



PRL EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

R.D. 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.

Definiciones

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.

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

Empresario principal: el empresario que contrata o subcontrata con otros la realización de obras o servicios correspondientes a la propia actividad de aquél y que se desarrollan en su propio centro de trabajo.

LPRL, RSP y R.D. 1627/1997

Definiciones

Promotor: Persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra.

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 la obra con sujeción a un proyecto y un contrato.

Subcontratista: Es la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el Contratista, con medios humanos y materiales propios, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de los trabajos con sujeción a un proyecto o un contrato.

LPRL, RSP y R.D. 1627/1997

Definiciones

Dirección facultativa: Es el técnico o técnicos competentes designados por el Promotor, encargados de la dirección y del control de la ejecución de la obra.

Coordinador de Seguridad y Salud: Es la figura designada por el Promotor, para llevar a cabo la coordinación en materia de seguridad y de salud:

- Durante la elaboración del proyecto de obra si interviene más de un proyectista.
- Durante la ejecución de la obra cuando intervenga más de una empresa o trabajadores autónomos.

Obras de construcción en Comunidades de Propietarios

○ **Obras con proyecto**

- R.D. 171/2004. Disposición adicional primera. Obras de construcción.
- R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

Obras de construcción con proyecto

Obligaciones del Promotor

- Designar al proyectista o proyectistas, cuando trate de una obra donde se solicite proyecto parte de la autoridad competente.
- Designar a la Dirección Facultativa.
- Designar al Coordinador en materia de Seguridad y Salud cuando fuera preceptivo (elaboración del proyecto/ejecución de la obra).
- Designar a un técnico competente para que elabore el Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico de Seguridad y Salud (si existe CSS durante la elaboración del proyecto, el CSS lo elaborará o hará que se elabore).

Obras de construcción con proyecto

Obligaciones del Promotor-CAE

- La **información** del empresario titular del centro de trabajo se entenderá cumplida por el promotor mediante el estudio de seguridad o salud o el estudio básico.
- Las **instrucciones** se entenderán cumplidas por el promotor mediante las impartidas por el coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, cuando tal figura exista; en otro caso, serán impartidas por la dirección facultativa.

Obras de construcción sin proyecto

Obligaciones del Promotor

- Designar al Coordinador de Seguridad y Salud (CSS) en fase de ejecución de la obra cuando en la misma intervenga más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos.

Obras de construcción

Promotor-Contratista

- Si la Comunidad de Propietarios, en calidad de promotora, contrata directamente trabajadores autónomos para la realización de la obra o de determinados trabajos de la misma, tendrá la consideración de **contratista** respecto de esos trabajadores autónomos contratados, pasando a ser promotora-contratista.
- Si el trabajador autónomo emplea en la obra a trabajadores por cuenta ajena tendrá la consideración de contratista, con lo que la Comunidad de Propietarios asumiría sólo las obligaciones del promotor.

Obras de construcción

Contratista

- El contratista debe poseer organización productiva propia; asumir los riesgos, obligaciones y responsabilidades propias del desarrollo de la actividad empresarial... (Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción).

Obras con proyecto. Obligaciones del contratista:

- Elaboración del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Complimentar y entregar el formulario de comunicación de apertura junto con el Plan de Seguridad y Salud ante la autoridad laboral competente.
- Informar y proporcionar las instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos sobre todas las medidas que hayan de adoptarse en lo que se refiere a su seguridad y salud en la obra.

El contratista será responsable de la ejecución correcta de las medidas preventivas fijadas en el Plan de Seguridad y Salud.

Obras de construcción

Contratista

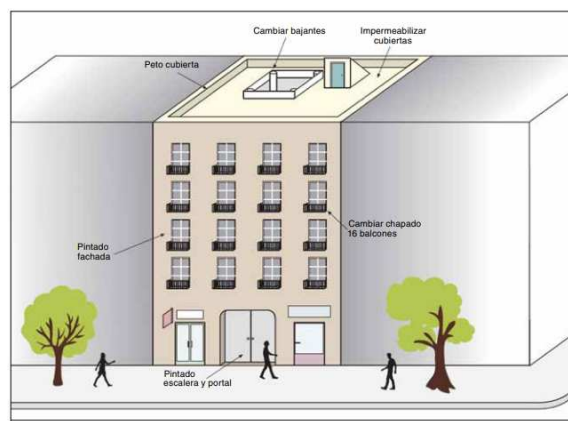
- El contratista debe poseer organización productiva propia; asumir los riesgos, obligaciones y responsabilidades propias del desarrollo de la actividad empresarial... (Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción).

Obras sin proyecto. Obligaciones del contratista:

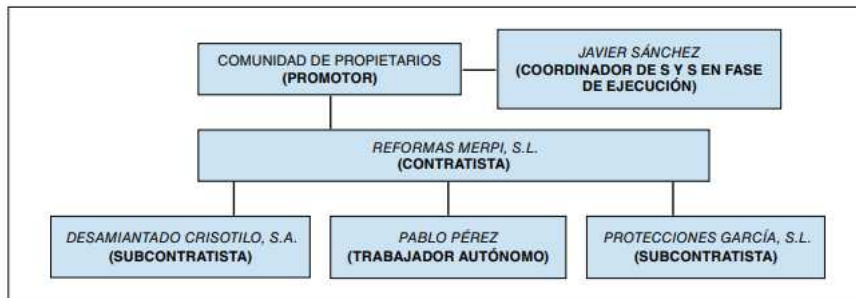
- Efectuar la evaluación de riesgos de la obra, que será presentada junto con el formulario de comunicación de apertura ante la autoridad laboral competente.

INSST. NTP – 1.072

Gestión de la seguridad y salud en obras sin proyecto (II): en una comunidad de propietarios



Documento de gestión preventiva de la obra



Cuidamos de tu empresa

