



CONSEJERÍA DE EMPLEO Y MUJER  
**Comunidad de Madrid**  
[www.madrid.org](http://www.madrid.org)  
Ventura Rodríguez, 7 - 28008 Madrid  
Tel.: 900 713 123 - Fax: 91 420 58 08



D. L. 3000000000. Diseño e Impresión: Celso Publicidad.  
Foto: Celso Publicidad y ONCE



## COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

CONSEJERÍA DE EMPLEO Y MUJER  
**Comunidad de Madrid**

## COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La comunidad de propietarios en materia preventiva puede adoptar las siguientes figuras legales, con sus consiguientes obligaciones y responsabilidades, derivadas de la normativa en prevención de riesgos laborales:

### EMPRESARIO

Respecto de sus trabajadores por cuenta ajena, como pueden ser porteros, conserjes o jardineros, actúa en calidad de empresario, por lo que tendrá las siguientes obligaciones:

- Elaboración de un Plan de Prevención de riesgos laborales.
- Realización de la evaluación de riesgos.
- Efectuar la planificación de la actividad preventiva.
- Dar formación e información a sus trabajadores sobre los riesgos a que están expuestos y las medidas preventivas aplicables a dichos riesgos.
- Proporcionar a los trabajadores a su servicio una vigilancia periódica de su estado de salud en función de los riesgos inherentes al trabajo.
- Adopción de las medidas de emergencia.
- Entrega a sus trabajadores de equipos de trabajo en condiciones que garanticen su seguridad y su salud laboral.
- Proporcionar a sus trabajadores los equipos de protección individual necesarios para el desempeño de sus funciones.
- Organizar los recursos para las actividades preventivas con arreglo a alguna de las modalidades que se establecen en la normativa en prevención de riesgos laborales.

### EMPRESA USUARIA

Si además realiza un contrato con una empresa de trabajo temporal para la puesta a disposición de un trabajador (por ejemplo un socorrista para la piscina comunitaria), se convierte en empresa usuaria, teniendo las siguientes obligaciones:

#### ¿Cuáles son sus obligaciones como empresa usuaria?

- Informar a la ETT sobre las características propias del puesto de trabajo y de las tareas a desarrollar, sobre

sus riesgos, capacidades y cualificaciones profesionales requeridas.

- Realizar la evaluación de riesgos del puesto de trabajo.
- Verificar que el trabajador ha sido declarado apto para realizar el trabajo, a través de un adecuado reconocimiento médico.
- Comprobar que reúne las cualificaciones y capacidades requeridas para el desempeño de las tareas.
- Asegurarse que ha recibido formación en prevención de riesgos laborales e información sobre las características propias del puesto y de las tareas que tiene que desempeñar.
- Informar al trabajador de los riesgos para su seguridad y salud y de las medidas de prevención aplicables, así como las medidas para situaciones de emergencia.
- Informar por escrito a la ETT de todo daño para la salud del trabajador.

Como empresa usuaria será responsable de las condiciones de ejecución del trabajo en todo lo relacionado con la protección de la seguridad y la salud de los trabajadores, así como del recargo de prestaciones económicas del sistema de Seguridad Social que puedan fijarse, en caso de accidente de trabajo o enfermedad profesional que tenga lugar en la finca durante el tiempo de vigencia del contrato de puesta a disposición con la ETT y tengan su causa en la falta de medidas de seguridad e higiene.

### EMPRESARIO TITULAR DEL CENTRO DE TRABAJO

**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 (cualquier parte de la finca).

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

**¿Qué obligaciones en materia de coordinación de actividades empresariales tiene la comunidad de propietarios como empresario titular del centro de trabajo?**

Si tiene trabajadores por cuenta ajena en el centro de trabajo (ej.: portero, conserje) y además tiene alguna/s empresa/s contratada/s para dar algún servicio (ej.: lim-

pieza, vigilancia de seguridad, jardinería), la comunidad impartirá:

### INFORMACIÓN

- Informar a los empresarios concurrentes en la finca sobre:
  - Los riesgos existentes en la finca.
  - Las medidas preventivas relativas a la prevención de dichos riesgos.
  - Las medidas de emergencia.

### INSTRUCCIONES

- Una vez recibida la información sobre los riesgos que le proporcionen las empresas concurrentes en la finca, impartirá instrucciones a dichos empresarios para:
  - La prevención de los riesgos existentes en la finca.
  - Las medidas a aplicar en el caso de una situación de emergencia.



## ¿QUÉ FIGURAS ADOPTA LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CUANDO SE REALIZAN OBRAS EN SUS ELEMENTOS COMUNES?

### PROMOTORA

Si en la comunidad de propietarios se efectúan obras para la reparación, mantenimiento o mejora de sus elementos comunes, ésta se convierte en promotora, entendiéndose como tal cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra.

#### ¿Cuáles son las obligaciones de la promotora?

#### OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CON PROYECTO:

- Designar al proyectista o proyectistas, cuando se trate de una obra donde se solicite proyecto por parte de la autoridad competente.
- Designar a la dirección facultativa.
- Designar a los coordinadores en materia de seguridad y salud cuando fuera preceptivo.



- Designar a un técnico competente para que elabore el estudio de seguridad y salud o el estudio básico de seguridad y salud.
- Cumplimentar y entregar el formulario de aviso previo ante la autoridad laboral competente.

#### OBRAS DE CONSTRUCCIÓN SIN PROYECTO:

Existen obras que se ejecutan sin proyecto previo, como por ejemplo, cableado de la fachada del edificio o trabajos de pintura en los portales.

En estos supuestos, el promotor deberá efectuar el aviso previo ante la autoridad laboral, indicando que se trata de una obra sin proyecto.

Si al mismo tiempo se encuentran presentes en la finca diferentes empresas y trabajadores autónomos realizando la obra (por ej.: una empresa reparando la cubierta del inmueble, otra los ascensores y un autónomo pintando el portal) EXISTIRÁN:

#### LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES DE COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES:

- La información del empresario titular del centro de trabajo, la efectuará la comunidad en calidad de promotora mediante el estudio de seguridad y salud o el estudio básico de seguridad y salud.

### PROMOTORA-CONTRATISTA

Si la comunidad 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.

En este supuesto de promotora-contratista, la comunidad de propietarios asume las obligaciones establecidas para la promotora y para el contratista.

Pero si el trabajador autónomo emplea en la obra a trabajadores por cuenta ajena tendrá la consideración de contratista, con lo que la comunidad asumiría sólo las obligaciones de la promotora.

**Trabajador autónomo:** persona física que realiza de forma personal y directa una actividad profesional, sin sujeción a un contrato de trabajo, y que asume contractualmente ante la promotora o el contratista el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra.

**Contratista:** la persona física o jurídica que asume contractualmente ante la promotora, 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.

#### ¿Cuáles son las obligaciones del CONTRATISTA?

#### OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CON PROYECTO:

- Elaboración del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Cumplimentar 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 en lo relativo a las obligaciones que le corresponda al contratista directamente o a los trabajadores autónomos directamente contratados por él.

#### OBRAS DE CONSTRUCCIÓN SIN PROYECTO:

En estos supuestos, como no hay proyecto, no hay estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud, y por tanto tampoco existirá Plan de Seguridad y Salud.

No obstante, la comunidad de propietarios, en su condición de contratista, deberá efectuar la evaluación de

riesgos de la obra, la cual será presentada junto con el formulario de comunicación de apertura ante la autoridad laboral competente.

**¿Qué responsabilidades se pueden derivar por incumplimiento de la normativa en prevención de riesgos laborales?**

Las responsabilidades que se pueden derivar por el incumplimiento de las obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales son:

- ADMINISTRATIVA
- CIVIL
- PENAL
- RECARGO DE LAS PRESTACIONES ECONÓMICAS DE LA SEGURIDAD SOCIAL

