

Prevención de riesgos laborales y comunidades de propietarios

Autor: Luis Guirado Pueyo, cofundador y Gerente de Multiges Consultoría y Alumno de ESINE



La comunidad de propietarios en materia preventiva puede adoptar diversas figuras legales, con sus consiguientes obligaciones y responsabilidades, derivadas de la normativa en prevención de riesgos laborales. Por ello, se han de identificar según el caso.

1. La comunidad como empresario empleador

Actúa así respecto de sus trabajadores por cuenta ajena, como pueden ser porteros, conserjes o jar-

dineros, lo que deriva en las siguientes obligaciones:

- Elaborar un plan de prevención de riesgos laborales.
- Realizar 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.
- Adoptar las medidas de emergencia.
- Entregar a sus trabajadores 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.

2. La comunidad como promotora o promotora-contratista

Al objeto de cumplir con el adecuado sostenimiento y mantenimiento del edificio, se hace necesario acometer una serie de obras, siendo las más habituales:

■ Obras de conservación

Son aquellas que resultan necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del edificio y de sus servicios. En definitiva, son todas las reformas que hacen posible que el inmueble reúna las debidas condiciones estructurales, de habitabilidad y seguridad. No son solamente, por tanto, obras realizadas en elementos estructurales (cubierta del edificio, revestimiento de fachadas, etc.), sino también las que afectan a determinados servicios que hacen el edificio habitable y seguro: sistema de calefacción en determinadas zonas, suministros de agua, luz, etc.

■ Obras de mejora

Se trata de obras o nuevas instalaciones no estrictamente necesarias para la conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble.

Dentro de estas obras de mejora, existen algunos supuestos especiales como:

- Creación o supresión de servicios de interés general (ascensor, portería, vigilancia, etc.).
- Obras para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas mayores o con minusvalía.
- Instalación de infraestructuras de telecomunicaciones y suministro energético (antenas, suministros de gas natural, etc.).

A tenor de ello, se deben conocer e identificar los sujetos que intervienen en una obra de construcción y saber las obligaciones que ello implica en materia de prevención de riesgos laborales.

Obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales como promotor

Las comunidades de propietarios pueden adoptar la figura de promotor o promotor-contratista y sus obligaciones varían en función del tipo de obras que se ejecuten:

■ Obras de construcción con proyecto técnico. Sus obligaciones en estos casos son:

- Designar al proyectista o proyectistas, cuando se trate de una obra donde se solicite proyecto por parte de la autoridad competente, por ejemplo el Ayuntamiento.
- Designar a la dirección facultativa.

- Designar a los coordinadores en materia de seguridad y salud (durante la elaboración del proyecto y durante la ejecución de la obra) cuando sea preceptivo.
- Designar a un técnico competente para que elabore el Estudio de Seguridad y Salud (ESS) o el Estudio Básico de Seguridad y salud (EBSS). Cuando deba existir un coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto, le corresponderá a este elaborarlo.

■ **Obras de construcción sin proyecto técnico.** Obras de carácter menor que se ejecutan sin proyecto previo, como, por ejemplo, cableado de la fachada del edificio o trabajos de pintura en los portales y escaleras. Sus obligaciones en estos casos son:

- Designar al coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra cuando sea preceptivo.

La designación de los coordinadores en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra y durante la ejecución de la obra podrá recaer en la misma persona.

La designación de los coordinadores no eximirá al promotor de sus responsabilidades, lo que supone que el incumplimiento por parte de estos recaer, en cuanto a una eventual responsabilidad administrativa, en el propio promotor.



- Cumplir las disposiciones mínimas de seguridad y salud en la obra.
- Coordinar la seguridad y salud en obras de construcción.

Cabe reseñar que la disposición adicional cuarta de la Ley de Ordenación de la Edificación señala que las titulaciones académicas y profesionales que habilitan para desempeñar las **funciones de coordinador en materia de seguridad y salud en las obras de edificación serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico**, de acuerdo con sus competencias y especialidades.

Si al mismo tiempo se encuentran presentes en la finca diferentes empresas y trabajadores autónomos realizando la obra (por ejemplo, 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 ESS o el EBSS (Estudio Básico de Seguridad y Salud).
- Dicha información se entenderá cumplida por la comunidad en calidad de promotora mediante las instrucciones impartidas por el coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de obra, si existiera tal figura; si no, por la dirección facultativa.
- Si la comunidad tuviera trabajadores (conserje, jardineros, etc.), su evaluación de riesgos será entregada a las empresas que se contraten. Y en este caso siempre existe obligación de la empresa contratista de informar de los riesgos que su actividad pueda generar a los trabajadores de la comunidad.

Obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales como promotor-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 **promotor-contratista**.

- **Obras de construcción con proyecto técnico.** Sus obligaciones en estos casos son:
 - Elaborar el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo (PSST).

- Cumplimentar y entregar el formulario de comunicación de apertura, junto con el PSST y su correspondiente aprobación, ante la autoridad laboral competente.

El contratista será responsable de la ejecución correcta de las medidas preventivas fijadas en el PSST, en lo relativo a las obligaciones que le correspondan a sus trabajadores y a los subcontratistas y trabajadores autónomos contratados por el mismo.

- 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.

- **Obras de construcción sin proyecto técnico.** En estos supuestos, como no hay proyecto, no hay ESS o EBSS, y por tanto tampoco existirá PSST. 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.

3. Medidas preventivas

Existen una serie de medidas preventivas a adoptar, según cómo se ejecuten los trabajos habituales: en edificios, andamios, máquinas, vehículos, estructuras, plataformas, escaleras, excavaciones, aberturas de tierra, pozos, etc.



Ejemplos de estos trabajos pueden ser los revestimientos exteriores de fachada, cambio de cubierta, trabajos en la escalera del edificio, fosos, patios de luces, pozos, ascensor, instalación de antenas colectivas, poda de árboles, etc.

Los factores de riesgo que pueden dar lugar a una caída en altura son:

- Andamios.
- Escaleras fijas y manuales.
- Técnicas de acceso y posicionamiento mediante cuerdas.
- Máquinas, equipos de elevación.
- Pozos, zanjas, aberturas.
- Tejados, cubiertas, planos inclinados en altura.
- Árboles.

Por tanto, los trabajos en altura solo podrán efectuarse, en principio, con la ayuda de equipos concebidos para tal fin o utilizando dispositivos de protección colectiva, tales como barandillas, plataformas o redes de seguridad.

Se debe vigilar la estabilidad y solidez de los puestos situados por encima o por debajo del nivel del suelo, que serán sólidos y estables teniendo en cuenta, principalmente, el número de trabajadores que los ocupen y las cargas máximas que, en su caso, puedan tener que soportar y su distribución.

Existe otro factor que no se suele tener en cuenta cuando se trabaja en altura y es la posible caída de objetos; los trabajadores deberán estar protegidos contra la caída de objetos o materiales y para ello se utilizarán, siempre que sea técnicamente posible, medidas de protección colectiva, como marquesinas, redes o rodapiés.

Además, se deberá utilizar casco de seguridad en todos los lugares donde exista riesgo de caída de objetos.

Factores atmosféricos como el viento, el hielo y la lluvia son grandes enemigos de los trabajos en altura.

Finalmente, la comunidad de propietarios que **no tenga trabajadores** a su cargo no está incluida en el ámbito de aplicación ni del art. 24 de la ley ni del RD 171/2004, en la medida en que no desarrollan actividades empresariales, "aun cuando tenga contratadas empresas ajenas para realizar labores dentro de dicha comunidad, sin perjuicio de las obligaciones que, conforme a la legislación, sean de aplicación". ♦♦