

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

CONTRATACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Información básica de las obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales



CONSEJERÍA DE EMPLEO, TURISMO Y CULTURA
Comunidad de Madrid



www.madrid.org

Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo
C/ Ventura Rodríguez, 7
2ª, 3ª, 5ª Y 6ª planta - 28008 Madrid
Tel.: 900 713 123 - Fax: 91 420 61 17

Esta versión digital forma parte de la Biblioteca Virtual de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid y las condiciones de su distribución y difusión se encuentran amparadas por el marco legal de la misma

www.madrid.org/culpubli
culpubli@madrid.org



www.madrid.org

CONTRATACIÓN DE OBRAS DE CONTRUCCIÓN EN ZONAS COMUNES

Cuando una Comunidad de Propietarios contrata la ejecución de una obra de construcción tipificada en el Anexo I del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, se convierte en "promotor" de la misma. Se entiende como tal "cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra", estando sujeto a obligaciones y responsabilidades derivadas de la normativa en prevención de riesgos laborales.

La obligaciones y responsabilidades como promotor son distintas según que la obra contratada requiera, o no, de un proyecto de ejecución.

Normalmente las obras en las que es exigible un proyecto redactado por técnico competente son:

- Aquellas en las que intervienen elementos estructurales.
- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que produzcan una variación esencial en la composición exterior o en el uso del edificio.
- Obras que afecten a edificios catalogados o protegidos.
- Obras en las que se exija para la obtención de la Licencia Municipal.

Se incluye en la edificación, sus instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos de urbanización adscritos.

Relación no exhaustiva de obras de construcción:

- Rehabilitación, reparación, acondicionamiento o conservación del edificio o partes del mismo (saneamiento, fachadas, cubierta, etc.).
- Montaje, renovación o mantenimiento de instalaciones: ascensor, telefonía, TV, etc..
- Reparaciones exigidas por la ITE (Inspección Técnica de Edificios).

OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, COMO PROMOTOR DE LA OBRA, CUANDO DEBA EXISTIR UN PROYECTO DE EJECUCIÓN (R.D. 1627/1997, R.D. 337/2010, ORDEN TIN 1071/2010)

- Encargar a un técnico competente (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico) la redacción de un Proyecto de Ejecución de las obras, y un Estudio de Seguridad y Salud.
- Designar un Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra cuando, en la misma, intervenga mas de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos. Cuando no sea necesaria la designación de coordinador es la dirección facultativa quien asume esta función.
- Velar para que la/s empresa/s contratada/s por la Comunidad de propietarios (empresa/s contratista/s) cumplan con las obligaciones relativas a la Comunicación de Apertura de Centro de Trabajo y estén inscritas en el REA (Registro de Empresas Acreditadas de la Comunidad de Madrid).
- Proporcionar a los contratistas, para la redacción correcta de la mencionada Apertura del Centro de Trabajo y para su actualización, el nombre/razón social, NIF y domicilio de la Comunidad de Propietarios, del Proyectista y del Coordinador de Seguridad y Salud que se haya designado .

OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, COMO PROMOTOR DE LA OBRA, CUANDO NO EXISTE UN PROYECTO DE EJECUCIÓN (R.D. 1627/1997, R.D. 337/2010, ORDEN TIN 1071/2010)

- Designar un Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra cuando, en la misma, intervenga mas de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos.
- Velar para que la/s empresa/s contratada/s por la Comunidad de propietarios (empresa/s contratista/s) cumplan con las obligaciones relativas a la Comunicación de Apertura de Centro de Trabajo y estén inscritas en el REA (Registro de Empresas Acreditadas de la Comunidad de Madrid).
- Proporcionar a los contratistas, para la redacción correcta de la mencionada Apertura del Centro de Trabajo y para su actualización, el nombre/razón social, NIF y domicilio de la Comunidad de Propietarios, del Proyectista y del Coordinador de Seguridad y Salud que se haya designado .

INFORMACIÓN SOBRE LAS OBLIGACIONES DE LA EMPRESA CONTRATISTA (LEY 32/2006, R.D.1109/2007, R.D. 1627/1997, R.D. 337/2010, ORDEN TIN 1071/2010)

Es **empresa contratista** "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".

En obras con proyecto de ejecución:

- Previo al comienzo de los trabajos debe registrar en la Autoridad Laboral la preceptiva Comunicación de Apertura o Reanudación de Actividad, adjuntando:
 - Plan de seguridad y salud de la obra.
 - Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud firmada por el Coordinador de Seguridad y Salud designado por el promotor.
- Sellado en la Autoridad Laboral del Libro de Subcontratación cuando se establezcan relaciones contractuales con otras empresas (subcontratistas) ó trabajadores autónomos.
- Estar inscrita en el REA.
- Velar para que se cumplan las medidas establecidas en el Plan de Seguridad y Salud.

En obras sin proyecto de ejecución:

- Previo al comienzo de los trabajos deberán registrar en la Autoridad Laboral la preceptiva Comunicación de Apertura o Reanudación de Actividad, adjuntando:
 - Evaluación de Riesgos redactada por el Servicio de Prevención de la empresa, ajustada a las obras a realizar, indicando las medidas técnico/preventivas necesarias para garantizar la protección de los trabajadores.
- Sellado en la Autoridad Laboral del Libro de Subcontratación cuando se establezcan relaciones contractuales con otras empresas (subcontratistas) o trabajadores autónomos.
- Estar inscrita en el REA.
- Velar para que se cumplan las medidas establecidas en la Evaluación de Riesgos.
- Informar al Coordinador de seguridad y salud (cuando sea obligatoria su designación) del contenido de la Evaluación de Riesgos.

Observaciones generales:

Régimen jurídico: La Comunidad de Propietarios es una entidad jurídica establecida según la Ley de la Propiedad Horizontal compuesta por el total de propietarios de un mismo edificio, lo que la convierte en una Comunidad de Bienes donde cada propietario o comunero tiene en copropiedad indivisible las zonas comunes. Aunque carece de personalidad jurídica independiente, conserva muchas de sus características lo que la convierte en una figura con capacidad para realizar ciertos contratos jurídicos. Puede establecer diversas relaciones laborales, estando sujeto a obligaciones y responsabilidades derivadas de la normativa en prevención de riesgos laborales.

Funciones Administrador de Fincas Rústicas y Urbanas: Entre las distintas funciones de asesoramiento del Administrador de Fincas, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, indica el asesoramiento en temas laborales: Riesgos laborales, contratos, Seguridad Social, Medidas de Fomento del Empleo, INEM, Estatuto de los Trabajadores, accidentes de trabajo, incapacidad transitoria por enfermedad, etc.

Referencias normativas: Ley 31/1995, de 8 de noviembre: "Ley de Prevención de Riesgos Laborales"; Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción; Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley32/2006; Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre:"Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción";Real Decreto 337/2010, de 19 de marzo, por el que se modifican R.D. 39/1997, R.D. 1109/2007 y R.D. 1627/1997; Orden TIN 1071/2010, de 27 de abril: "Requisitos y datos que deben reunir las comunicaciones de apertura o reanudación de actividades en los centros de trabajo".