

Coordinación de Actividades Empresariales de obligado cumplimiento para las Comunidades de Propietarios

En relación con las dudas surgidas alrededor del ámbito de aplicación en materia de prevención de riesgos laborales sobre la Coordinación de Actividades Empresariales para las Comunidades de Propiedades, en referencia a esta actividad, indicar que las Comunidades de Propietarios son reconocidas por la jurisprudencia como centros de trabajo y con ello, tienen las mismas obligaciones, en materia preventiva, que las empresas; ambas, son consideradas como personas jurídicas y por lo tanto, los preceptos legales vinculados a dicha materia son de **obligado cumplimiento**. En consecuencia, su incumplimiento conllevará sanciones administrativas, civiles y/o penales que pueden alcanzar al Presidente de la Comunidad de Propietarios, Administrador o Secretario de la misma.

Así mismo se refleja en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, nº 1116/2017 de la Sala de lo Social donde, literalmente indica que "(...) *Dek Limpiezas 3000, S.L. no evaluó los riesgos laborales existentes en los trabajos de limpieza de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000, siendo esta última la titular del centro de trabajo en el que ocurrió el accidente incumpliendo el precepto que señala (artículo 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales): "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 (...)"*.

Dicho artículo 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales se desarrolla mediante el Real Decreto 171/2014, de 30 de enero por su gran abasto en materia preventiva.

Hay que tener en cuenta que las Comunidades de Propietarios están sujetas, en distintas casuísticas, a la normativa preventiva que actúa sobre todas ellas (ninguna está exenta como se demuestra en la sentencia nombrada):

1. **Comunidad de Propietarios con Trabajadores Asalariados (jardineros, socorristas, personal de mantenimiento, etc.):**

La Comunidad de Propietarios se equipara a una empresa más y con ello, deberá cumplir, principalmente, con la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, su reglamento desarrollador Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios de prevención, así como con el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de Coordinación de Actividades Empresariales.

2. **Comunidad de Propietarios sin Trabajadores Asalariados, pero con servicios externalizados (realización de tareas de mantenimiento, limpieza, reparación de ascensores, trabajos de jardinería, etc.):**

La Comunidad de Propietarios, como titular del centro de trabajo, deberá asumir la coordinación de actividades empresariales e informar de los riesgos, medidas preventivas y medidas de emergencia a todas las empresas y trabajadores autónomos que contrate. Con ello, deberá cumplir, principalmente, con el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24

de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de Coordinación de Actividades Empresariales.

3. **Comunidad de Propietarios que no tenga Trabajadores Asalariados, ni contrate servicios externos pero que en su centro de trabajo sea objeto de obra con la finalidad de reparar desperfectos, mejorar o mantener elementos comunes de la edificación:**

La Comunidad de Propietarios estará sujeta a cumplimiento normativo en materia de prevención de riesgos laborales, ya sea por haber contratado a una empresa para realizar dicha obra o por la contratación de trabajadores autónomos para la ejecución del proyecto de obra. En la ejecución de la obra, la Comunidad de Propietarios actuará como promotor o promotor-contratista. En tal caso, la Comunidad de Propietarios deberá cumplir, principalmente, con el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción, así como con el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de Coordinación de Actividades Empresariales.

Con todo lo expuesto, y en conformidad con las obligaciones señaladas en las que están sujetas todas las Comunidades de Propietarios, la Sentencia nombrada del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, nº 1116/2017 de la Sala de lo Social condena, junto a la INSS y TGSS en materia laboral, a la empresa de limpieza al cual tenía en plantilla a la trabajadora accidentada como a la Comunidad de Propietarios como centro de trabajo donde se ha producido el accidente laboral, considerando que se ha infringido la normativa reguladora en materia de prevención de riesgos laborales, siendo los responsables respecto de la trabajadora de las secuelas derivadas del accidente de trabajo sufrido.

Por todo ello, las Comunidades de Propietarios, cualquier que sea su casuística, están obligadas a cumplir con la normativa en materia preventiva de riesgos laborales.