



APLICACIÓN DEL R.D. 171/2004, SOBRE COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Con el fin de disponer de un criterio explícito de la Administración (Instituto Regional de Seguridad y Salud de Madrid) sobre la **aplicación y en calidad de qué** le es de obligado cumplimiento a una Comunidad de Propietarios con empresas externas contratadas, el contenido del R.D. 171/2004, se dirigió el 12/01/2017 al mencionado organismo la pregunta siguiente:

Una comunidad de Propietarios que contrata con empresas externas servicios como conserjería, limpieza, vigilancia, jardinería, mantenimiento de instalaciones (caldera, ascensores...), etc., ¿le es de aplicación el R.D. 171/2004 sobre Coordinación de Actividades Empresariales?, y si es así ¿en calidad de qué?

Os trasladamos la respuesta de la Unidad Técnica de Formación y Entidades especializada al respecto:

En relación a su consulta, remitida con fecha de 12 de enero de 2017, acerca de la obligación de cumplimiento del RD 171/2004 por parte de las comunidades de propietarios, cabe informarle de:

PRIMERO: *La Ley 31/1997, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en su artículo 3 establece el ámbito de aplicación de la misma, siendo éste, el ámbito de las relaciones reguladas en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los trabajadores, como en el de las relaciones de carácter administrativo o estatutario del personal al servicio de las Administraciones Públicas, así como a las Sociedades Cooperativas en las que existan socios cuya actividad consista en la prestación de un trabajo personal.*

SEGUNDO: *Se considera 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”, según Art. 2.1 del RD. 486/1997*

TERCERO: *En aplicación del Art. 2 del RD 171/2004 y siguiendo el Criterio Técnico Normativo 01GP-1603 de INVASSAT, una Comunidad de Propietarios puede adquirir la condición de “empresario titular del centro de trabajo”, puesto que es quien tiene la capacidad de poner a disposición y gestionar, a través de la aprobación del Presidente según el art. 13 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y la gestión de los Administradores de Fincas (art. 20 LPH). Conforme a lo establecido en el artículo 13 de la LPH, el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten.*

CUARTO: *Cuando en la comunidad de propietarios desarrollen actividades trabajadores autónomos o trabajadores de otra u otras empresas, sea cual fuere la relación mercantil que les una, serán de aplicación para ellos todos los deberes de cooperación, información e instrucción previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y del RD 171/2004 de 30 de enero. Por otra parte y, a efectos de cumplir con esta normativa, la comunidad podrá requerir a estos trabajadores autónomos o empresas determinada información y/o documentación como son la evaluación de riesgos o la acreditación de haber recibido la formación necesaria en materia de Prevención de Riesgos Laborales.*

QUINTO: *Tal y como establece del Art.7 del RD 171/2004, estos trabajadores y/o sus empresas deberán ser informados e instruidos en los riesgos que puedan existir para su seguridad y su salud, así como en las medidas*

y actividades de protección y prevención que se estén empleando en las instalaciones propiedad de la comunidad, incluidas las medidas de emergencia a aplicar en caso de que sea necesario. Es por tanto, la evaluación de riesgos del centro de trabajo, así como las medidas de emergencia las que deben ser transmitidas a las empresas que concurren en la comunidad de propietarios y no el plan de prevención de riesgos laborales.

De esta obligación, es de donde podrá generarse la necesidad de contar con profesionales y entidades con la cualificación y acreditación necesaria para generar esta y otras documentaciones, como son: la evaluación de Riesgos y el Plan de emergencia.

SEXTO: *Cabe resaltar que la comunidad de propietarios, como titular del centro de trabajo, deberán vigilar el cumplimiento, por parte de empresas y trabajadores autónomos, de la normativa sobre prevención. En el caso de que la Comunidad de propietarios sea el que facilite a las empresas o a los trabajadores autónomos la maquinaria, los equipos o los productos, también deberán garantizar que estos cumplan con las exigencias legales de prevención.*

Te recordamos que CAFMadrid dispone de una **Asesoría en Prevención de Riesgos Laborales gratuita** sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

Asesor: Mariano Maldonado.

Consultas escritas: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid.

Consultas presenciales y telefónicas: todos los jueves de 12:00 a 14:00

Vº Bº LA PRESIDENTA

Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO

Benjamín Eceiza Rodríguez