
Obligaciones y riesgos (IV): Comunidad de propietarios como promotor-contratista (ARTICULOS)

20, abril



La rehabilitación de los edificios está en el pensamiento de muchos ciudadanos, por eso hemos dejado para el final la más actual de las situaciones, trataremos en este artículo las figuras que adopta la comunidad de propietarios cuando se realizan obras en sus elementos comunes: las figuras de promotora y promotora-contratista.

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 por lo que se le aplicarán las obligaciones y responsabilidades descritas en el RD 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, así como lo establecido en el V Convenio General de la Construcción y la Ley 32/2006 de subcontratación en la construcción.

- **Obras de construcción con proyecto:** es necesario realizar las siguientes tareas:

1. Elegir al proyectista o proyectistas, cuando se trate de una obra donde se solicite proyecto por parte de la autoridad local, autonómica o estatal competente.
2. Designar a la dirección facultativa.
3. Nombrar a los coordinadores en materia de seguridad y salud cuando sea preceptivo.
4. Escoger a un técnico competente para que elabore el estudio básico de seguridad y salud.

5. Cumplimentar y entregar el formulario de aviso previo ante la autoridad laboral competente.

- **Obras de construcción sin proyecto:** como por ejemplo, trabajos de pintura en los portales o garajes. La Comunidad de Propietarios deberá realizar evaluación específica de la obra la cual será presentada a la Autoridad Laboral cuando se entregue el formulario cumplimentado de la Apertura de Centro de Trabajo y en su función de Promotor deberá comprobar que se respeta la Ley de Subcontratación en la Construcción. Además, cuando la obra se realice por más de una empresa o trabajador autónomo, se deberá nombrar un coordinador de seguridad durante la ejecución de la obra.

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.

PROMOTORA-CONTRATISTA

Cuando la comunidad realiza una obra a través de trabajadores autónomos, práctica muy habitual en nuestro país, asume las obligaciones establecidas para la **promotora y además como contratista:**

- Informar a la correspondiente Autoridad en materia laboral (posiblemente de la comunidad autónoma) de que se va a realizar la obra.

- Elaborar un plan de Seguridad y Salud.

- 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.

En cambio si el profesional autónomo emplea en la obra a trabajadores por cuenta ajena (empleados suyos), éste tendrá la consideración de contratista, en tal caso la comunidad asumirá sólo las obligaciones de la promotora.

Como hemos visto en los diversos supuestos tratados, las Comunidades de Propietarios son un caso más complicado de lo que puede parecer en principio, por lo que es muy necesario el asesoramiento técnico y especializado en materia de jurisdicción y prevención de riesgos laborales y el Análisis Objetivo de una [correduría de seguros](#), para no incurrir en incumplimientos que puedan derivar en sanciones económicas importantes.

Fuente: graduadosocialmadrid.org y elaboración propia

Comentarios