



## INFORMACION SOBRE COORDINACION DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

10 de diciembre de 2021

Estimado/a colegiado/a,

Atendida las dudas expresadas por algunos compañeros en relación a la obligatoriedad de la evaluación del riesgo laboral de una Comunidad de Propietarios sin trabajadores propios, y la coordinación de actividades empresariales (CAE) de los proveedores que acuden a prestar sus servicios o realizar reparaciones, se ha realizado consulta a varios expertos laborales y técnicos en prevención de riesgos laborales, los cuales han coincidido en que el edificio, urbanización o garaje es un “lugar de trabajo” a efectos de la legislación de prevención de riesgos laborales y de carácter laboral, y respecto de los operarios de las empresas que mandan a esos espacios comunitarios personal, a la vez que exige que las empresas que prestan un servicio o realizan reparaciones aporten la documentación requerida por la vigente legislación.

Es cierto que no es un asunto pacífico a nivel judicial, puesto que hay alguna sentencia de Tribunales Superiores de Justicia que en determinados casos concretos han manifestado no estimar la obligación de esta coordinación de actividades para la Comunidad de Propietarios sin empleados, pero también hay sentencias condenatorias a la comunidad de propietarios como responsable del incumplimiento de la normativa de PRL.

Lo que es claro es que el Instituto Valenciano de Seguridad y Salud en el Trabajo (INVASSAT) y el Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo (INSHT, dependiente del Ministerio de Empleo y Seguridad Social) son rotundos en su criterio de la **obligatoriedad** de cumplimiento de obligaciones en materia de coordinación de actividades empresariales para las Comunidades de Propietarios sin trabajadores propios. No realizar ninguna acción preventiva podría acarrear sanciones y responsabilidades para la Comunidad de Propietarios, y para el administrador, por el incumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales. Estas podrían ser:

- De tipo administrativo, que podría conllevar la imposición de una sanción pecuniaria cuya cuantía dependerá de la gravedad de la infracción.
- De tipo civil, ante una posible reclamación de cantidad contra la comunidad derivada de la responsabilidad por accidente o enfermedad profesional que pueda haber sufrido el trabajador propio o de alguna de las empresas que han prestado servicios en las instalaciones de la Comunidad.
- De tipo penal, cuando el trabajador ha sido expuesto a un grave riesgo o peligro que afecte a su vida, su salud o integridad personal. La responsabilidad recae, en este caso, en las personas que representan a



la comunidad: presidente, administrador o secretario, en función de la actividad realizada o la normativa omitida en cada caso concreto.

- Y, finalmente, cabe una reclamación por recargo de prestaciones económicas de la seguridad social entre un 30% y un 50%, por falta de medidas de prevención de riesgos laborales, de conformidad con lo establecido en el art. 164 número 1 y número 2 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

En vista de lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta que realizar las correspondientes acciones preventivas no suponen un coste elevado para la Comunidad de Propietarios, creemos que es útil y conveniente que la realicen, pero principalmente para evitar riesgos de accidentes y en la medida de lo posible también sortear posibles responsabilidades futuras de difícil previsión.

Atentamente,

Fdo.: Sebastián Cucala Crespo  
Presidente

#### **Normativa aplicable para consulta:**

- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.
- 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.

#### **Criterios organismos oficiales:**

Invassat:

<https://invassat.gva.es/documents/161660384/173064776/La+PRL+y+la+CAE+en+comunidades+de+propietarios/e2afe4a0-1345-4391-8262-0e1b58bf63e9>

INSHT: <https://www.insst.es/documents/94886/326775/918w.pdf/10b18001-da33-44b8-9b3c-b7c976e0e7dd?version=2.0&t=1637928695359>