



## Información de Actualidad



### LA LEY OBLIGA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS A PROTEGERSE DE LOS ACCIDENTES QUE PUEDAN SUFRIR SUS PROVEEDORES

*Evite las complicaciones, las infracciones administrativas y la responsabilidad penal y civil solidaria como consecuencia de no gestionar correctamente la C.A.E. en sus Comunidades de Propietarios*

Actualmente, en casi todas las Comunidades de Propietarios se sigue planteando una duda recurrente; si deben o no cumplir la **Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales (PRL)** y su desarrollo en el **RD 171/2004**. Esta normativa tiene como único y principal objetivo, el proteger la salud y el estado físico de todos los trabajadores, ya sean propios o ajenos. **Sin embargo, tal y como se recoge en la SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO (486/2022), las Comunidades de Propietarios están obligadas a realizar una correcta Coordinación de Actividades Empresariales (C.A.E.) al estar tipificadas como un Centro de Trabajo, tenga o no empleados.** Por tanto, **a efectos de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales las Comunidades de Propietarios tienen las mismas obligaciones en materia preventiva que otras empresas,** y su incumplimiento puede derivar también en sanciones que afecten a la misma. Veamos cuáles son sus obligaciones y las posibles sanciones ante su incumplimiento.

Así es, ya que la Ley 31/1995 de PRL y su desarrollo en el RD 171/2004 **obliga a las empresas que concurran en un mismo centro de trabajo a realizar la denominada Coordinación de Actividades Empresariales (C.A.E.).**

**La CAE será una obligación para las Comunidades si tienen contratados trabajadores y empresas. En este caso se convierten en empresa titular de un Centro de Trabajo y están obligadas a cumplir la normativa en prevención de riesgos laborales y coordinación de actividades empresariales.**

Haremos distinción entre tres supuestos:

- ▶ **La Comunidad tiene trabajadores propios.** En este caso, deben cumplir con lo dispuesto en la Ley 31/1995 de PRL en lo relativo a prevención de riesgos como cualquier empresa con trabajadores a su cargo garantizando la seguridad y salud de los empleados.
- ▶ **La comunidad no tiene trabajadores propios y externaliza los servicios que le son propios como pueden ser la limpieza o mantenimiento.** En este caso, están obligadas según el RD 171/2004 a comunicar los riesgos y medidas preventivas y de emergencia del centro.
- ▶ **La Comunidad realiza obras en el edificio.** Estos casos se rigen por el RD 1627/1997, ya que la comunidad de vecinos actúa como promotora de sus propias obras.

La concurrencia de trabajos en un mismo centro **obliga a la Comunidad a informar sobre los riesgos que puedan afectar a los trabajos desarrollados en ella, las medidas preventivas y las de emergencia. Esta información deberá ser suficiente y se dará antes del inicio de las actividades, cuando se produzcan cambios relevantes en las actividades desarrolladas y cuando se produzca una situación de emergencia.**

Además, se deberá solicitar a su vez la documentación que garantice que todas las empresas externas cumplen con la normativa en PRL y vigilar que se cumpla.

La Coordinación de Actividades Empresariales (C.A.E.) debe prolongarse durante todo el periodo que dure la relación contractual entre la Comunidad y las empresas ajenas.

**Al ser de carácter obligatorio, el Presidente no requerirá de acuerdo previo de la Junta de Propietarios (artículo 10.1.a de la LPH) para la implantación del servicio.**

A fin de que el Secretario-Administrador pueda coordinar las actividades empresariales que confluyen en una Comunidad de Propietarios podemos basarnos en dos líneas de trabajo:

### INFORMACIÓN A LAS EMPRESAS CONCURRENTES

Para dar cumplimiento al deber de información que tiene la Comunidad de Propietarios, se utilizarán los siguientes medios:

- ▶ *Elaboración de la Identificación de Riesgos de cada comunidad, tras la visita de un Técnico en Prevención de Riesgos Laborales quedando recogidos los riesgos propios del centro y las medidas preventivas que puedan afectar a los trabajadores concurrentes.*
- ▶ *Entrega por escrito de un extracto del Plan de Emergencia, en forma de ficha o tríptico, en el que se recojan las consignas de actuación en caso de producirse una situación de emergencia (recorridos de evacuación, etc.).*
- ▶ *Elaboración de informe C.A.E. por personal técnico especializado.*

### GESTIÓN DOCUMENTAL

El Secretario-Administrador es habitualmente la persona encargada por la Comunidad de Propietarios de comprobar que aquellas empresas y/o autónomos que trabajen en ella, estén habilitadas de acuerdo a las diferentes normativas a fin de poder ejercer su trabajo. Sin embargo, debido a la cantidad de trabajo del Secretario-Administrador, este encargo con frecuencia deja de efectuarse, perdiendo el control sobre si las personas que trabajan en una determinada Comunidad pueden hacerlo.

Por ello, en nombre de la Comunidad y del Secretario-Administrador hay empresas que se encargan de recabar toda la documentación necesaria que acredite que, cualquier trabajador que desempeñe su trabajo en la Comunidad de Propietarios y tenga un contrato suscrito con la misma, pueda ejercerlo salvaguardando la responsabilidad tanto del Secretario-Administrador como del Presidente de la Comunidad de Propietarios.

La documentación requerida, se recogerá en un portal creado al efecto, donde el Secretario-Administrador podrá comprobar la gestión documental en todo momento de una forma rápida e intuitiva.

## SANCIONES

*¿Qué puede pasar si incumplimos con la normativa C.A.E.?*

El incumplimiento, voluntario o no, de las obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales puede llevar consigo una serie de sanciones tanto administrativas como penales. La responsabilidad caerá directamente sobre los responsables en la toma de decisiones en la organización que, en este caso, será la Comunidad de Propietarios o el Secretario-Administrador.

Las multas de carácter administrativo pueden ir **desde los 40 € hasta los 2.045 € si son leves, de los 2.046 € a los 40.985 € las graves, y de los 40.986 € hasta los 819.780 € las muy graves**. En caso de llegar a ser necesaria la vía penal, pueden llegar a fijarse penas de cárcel de seis meses a 3 años para los responsables.

Sin embargo, no debemos limitarnos a considerar la C.A.E. como un simple intercambio documental a realizar para evitar sanciones. **No debemos olvidar que la finalidad de llevar a cabo una correcta y efectiva coordinación es garantizar que los trabajos realizados en nuestras instalaciones tengan las suficientes garantías de seguridad y salud para todos los trabajadores.**

*A continuación les facilitamos, dada la extensión de la normativa aplicable, enlaces directos, a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro*

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Ley 31/1995, de 8 de noviembre,  
de prevención de Riesgos Laborales**

<https://www.boe.es/buscar/pdf/1995/BOE-A-1995-24292-consolidado.pdf>

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, en materia de coordinación de actividades empresariales.**

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOE-A-2004-1848-consolidado.pdf>

*Por si fuera también de su interés, le facilitamos enlace directo al contenido de la mencionada Sentencia del Tribunal Supremo (Jurisprudencia)*

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Tribunal Supremo, Sala Cuarta, de lo Social,  
Sentencia 486/2022 de 27 May. 2022, Rec. 3307/2020  
(Jurisprudencia)**

<https://lc.cx/AEnipu>