

OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

INTRODUCCIÓN

En ocasiones, las comunidades de propietarios (CP) deben acometer obras de construcción en sus inmuebles: eliminando barreras arquitectónicas, reparando cubiertas y fachadas, realizando aislamientos térmicos, etc.; para lo cual dicha CP ejecutará los trabajos por sus propios medios, contratará a una o varias empresas y/o trabajadores autónomos (TA) o bien gestionará las obras combinando dichas opciones.

El Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, determina las obligaciones que asumen las distintas figuras que intervienen en el proceso constructivo, ya sea una obra de construcción con proyecto o sin él. Es fundamental determinar qué papel desempeña la CP durante los trabajos, la cual estará representada por su Presidente/a.



En función de a quién contrate la CP o de que los trabajos de construcción sean ejecutados por la propia CP, se pueden presentar los siguientes casos:

1. LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SE CONVIERTA EN PROMOTOR

Se entiende por promotor a la persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra, por lo tanto, la CP se convertirá en promotor de las obras de construcción cuando promueva dichos trabajos. En este caso, independientemente que la obra tenga proyecto de ejecución o no, la CP tiene las siguientes obligaciones:

- Contratar a un Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución si en la obra interviene más de una empresa, o una empresa y TA o diversos TA.
- Velar para que las empresas contratistas formalicen la comunicación de apertura.

a. Obligaciones del promotor para las obras SIN proyecto

- Las obligaciones indicadas en el apartado 1.
- Informar sobre los riesgos propios del centro de trabajo que puedan afectar a las empresas y TA que participan en la ejecución de los trabajos, las medidas referidas para la prevención de tales riesgos y las medidas de emergencia que se deben aplicar.

b. Obligaciones del promotor para las obras CON proyecto

- Las obligaciones indicadas en el apartado 1.
- Contratar a un Coordinador de Seguridad y Salud en fase de elaboración de proyecto cuando en la elaboración del proyecto de obra intervengan varios proyectistas.
- Velar para que el proyecto incluya un Estudio de Seguridad y Salud (ESS) o, en su caso, un Estudio Básico (EBSS).
- Contratar a la Dirección Facultativa encargada de la dirección y control de la ejecución de la obra.
- Informar y dar instrucciones: la información se entenderá cumplida mediante el ESS o el EBSS; las instrucciones se entenderán cumplidas mediante las impartidas por el Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra, cuando tal figura exista; en otro caso, serán impartidas por la Dirección Facultativa.

2. LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SE CONVIERTE EN CONTRATISTA

Además de ser promotor, la CP se convierte en contratista, denominándose promotor-contratista, cuando:

- Contrate a TA para la ejecución de los trabajos. Se entiende por TA a la persona física distinta del contratista y del subcontratista, que realiza de forma personal y directa una actividad profesional, para lo cual no debe disponer de trabajadores por cuenta propia.
- Ejecute directamente con trabajadores propios alguno o todos los trabajos que se realicen en la obra.
- “Gestione” directamente la obra o determinadas partes o fases de la misma (organice, dirija y coordine la obra).

Lo más habitual es que la CP contrate a TA para ejecutar la obra o diversos trabajos de la misma, convirtiéndose en contratista de dichos TA. Por lo tanto, además de las obligaciones del apartado 1, tendrá las siguientes:

- Deberá inscribirse en el Registro de Empresas Acreditadas (REA) gestionado por la autoridad laboral.
- Formalizar la comunicación de apertura del centro de trabajo ante la autoridad laboral.
- Solicitar el Libro de Subcontratación ante la autoridad laboral donde incluya a los TA subcontratados y, en su caso, al resto de empresas contratadas.
- Si se realizan trabajos con riesgos especiales, indicados en el Anexo II del Real Decreto 1627/1995, de 24 de octubre, deberá nombrar a uno o varios recursos preventivos.
- Vigilar el cumplimiento de lo establecido en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, especialmente lo relativo al régimen de subcontratación.

a. Obligaciones del contratista para las obras SIN proyecto

- Elaborar o mandar que se elabore un Documento para la Gestión Preventiva de la Obra (DGPO) en el que se incluya una evaluación de riesgos de los trabajos a realizar.

b. Obligaciones del contratista para las obras CON proyecto

- Elaborar o mandar que se elabore un Plan de Seguridad y Salud (PSS) de los trabajos que desarrolle los TA subcontratados y, en su caso, el resto de empresas contratadas.