

PREVENCIÓN DE RIESGOS EN FINCAS SIN EMPLEADOS PROPIOS.CAE

Código: 126/2025 - Fecha: 21/05/2025

Obligaciones de las Comunidades de Propietarios sin Trabajadores Propios

- Muchas Comunidades de Propietarios (CP) creen erróneamente que no tienen obligaciones en materia de prevención porque no tienen empleados propios.
- Sin embargo, empresas y autónomos trabajan en sus instalaciones durante todo el año (limpieza, mantenimiento, jardinería...).

¿Es una CP un centro de trabajo?

- Sí. Aunque no haya plantilla, sí existe actividad laboral externa.
- Por tanto, debe garantizarse la seguridad y salud de quienes trabajan en sus instalaciones.

¿Qué obligaciones tiene una CP sin trabajadores?

- Aplicar la Coordinación de Actividades Empresariales (CAE) cuando concurren empresas/autónomos.
- Realizar análisis de riesgos del edificio.
- Medidas de emergencia
- Disponer de documentación técnica preventiva.

¿Qué es la CAE y por qué es importante?

- Regula cómo deben coordinarse las empresas/autónomos que coinciden en un mismo lugar de trabajo.
- Reduce riesgos añadidos por la concurrencia de actividades distintas.
- La falta de coordinación es una de las principales causas de accidentes.

Confusiones comunes con el R.D. 171/2004

- Empresario titular (CP SIEMPRE): quien gestiona y pone a disposición el centro de trabajo ☑ Comunidad de Propietarios.
- Empresario principal (CP NO SIEMPRE): quien subcontrata trabajos propios ☑ Puede aplicarse a la CP cuando contrata servicios:
- ACTIVIDAD INHERENTE (o teoría de la inherencia).
- ACTIVIDAD INDISPENSABLE (o teoría de la indispensabilidad)

Conclusión

- Las Comunidades de Propietarios tienen responsabilidades legales en prevención, incluso sin empleados propios.
- No cumplir puede tener consecuencias jurídicas graves.

- Es fundamental contar con asesoramiento técnico y legal cualificado en prevención de riesgos laborales.



Asesoría en Prevención de Riesgos Laborales

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

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: todos los jueves de 10:00 a 12:00 - 91 591 96 70 Extensión 7



Raquel Baños

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez



Administrador
Fincas
Colegiado

García de Paredes, 70 · 28010 Madrid · 91 591 96 70 · secretaria@cafmadrid.es · www.cafmadrid.es