

## **PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES (PRL) Y SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS E INSTALACIONES DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, (CP).**

Por Francisco Bayo Pozuelo. 21 de mayo de 2026.

El objeto de este artículo es identificar, con un enfoque práctico, los aspectos básicos que una comunidad de propietarios debe tener en cuenta cuando promueve obras o instalaciones en elementos comunes (por ejemplo, rehabilitación de fachada, instalación de ascensor o reforma de zonas comunes), desde la perspectiva de la prevención de riesgos laborales y la coordinación de actividades empresariales.

**I-Introducción:** Es habitual que una comunidad de propietarios decida realizar una obra o reforma pensando en lo de siempre: el presupuesto, el plazo, el ruido, la estética, las molestias. Y eso está bien. Pero hay otra cara de la eventualidad que conviene tener siempre delante: en cuanto hay un trabajo que se ejecuta en el edificio, hay una situación de riesgo que debe organizarse con criterios preventivos. No es una cuestión “industrial” ni un problema exclusivo de empresas de cierto tamaño. Es un asunto muy doméstico y, por eso mismo, muy frecuente: gente trabajando en zonas comunes, vecinos deambulando, por escaleras y portales, maquinaria de obras en la cubierta, andamios en las fachadas, cordajes en los patios, apertura de cuartos de máquinas, constantes manipulaciones de los dispositivos y conducciones eléctricas, herramienta por medio, altura, polvo, cargas y prisas.

Dicho de manera directa, la prevención no empieza cuando hay un accidente. Empieza cuando la comunidad permite el acceso para trabajar y cuando contrata a alguien para hacer la obra o la instalación.

Y, pese a parecer pesados, conviene repetirlo con otra fórmula equivalente: aunque la comunidad no tenga empleados propios, puede tener deberes preventivos por el hecho de contratar trabajos y de ser la titular del lugar donde esos trabajos se realizan. Esto es lo que, en la práctica, explica que entren en juego la coordinación de actividades empresariales y, cuando es el caso, la elevación de la complejidad que entrañan las reglas específicas de seguridad y salud en construcción.

**II-Tres escenas habituales que explican casi todo:** La entrada fluida en el estudio requiere un mínimo de pedagogía preventiva basada, en esencia, en el reconocimiento de que, en la comunidad de propietarios, la prevención no aparece de forma abstracta, sino en situaciones muy concretas y repetidas.

En este contexto, casi siempre estará la comunidad de propietarios ante uno de estos tres escenarios:

- CP con personal propio.
- CP que no tiene empleados, pero contrata servicios externos que trabajan en el edificio.
- CP que promueve una obra o instalación en elementos comunes y, por ello, asume el papel de promotora.

Cambian los importes y los gremios, pero no cambia la pregunta esencial: quién trabaja, dónde trabaja y qué riesgos se crean o se agravan en esa convivencia. Si se identifica bien la escena, se aclara casi todo lo demás: qué deberes mínimos existen, qué coordinación es exigible y qué precauciones conviene adoptar antes de que empiece el trabajo.

Fuera de este esquema tripartita quedarían, en general y en calidad meramente orientativa, los supuestos de uso estrictamente vecinal o doméstico, y las prestaciones de servicios profesionales de índole intelectual o asesoramiento, sin apoyo de una organización empresarial actuando en el inmueble, como puede ocurrir cuando un propietario realiza por sí mismo pequeñas tareas en su vivienda o ayuda puntual y no profesional a otro vecino; en ese ámbito no estamos ante relaciones típicas de PRL o de coordinación entre empresas, sin perjuicio de que puedan surgir responsabilidades civiles si se causan daños a terceros o a elementos comunes.

También quedan al margen del entorno de PRL, en general, supuestos tales como servicio administración o suministros, prestados íntegramente a distancia o en despacho externo, sin desplazamiento de trabajadores a zonas comunes. Aquí puede haber contrato de servicios, pero

no hay ejecución material en el edificio ni concurrencia física que obligue a organizar el espacio como centro de trabajo.

Veamos con más detalle tales tres casos más corrientes:

**Comunidad con trabajadores propios:** La comunidad actúa como una empleadora a efectos preventivos, en semejanza a cualesquiera otra empresa ordinaria, pues cuenta con trabajadores propios. En estos casos es usual que haya conserje, personal de limpieza contratado por la comunidad, jardinero, mantenimiento, o cualquier otro trabajador comunitario, por lo que la comunidad interviene como asimilada a una empresa corriente y la prevención que incumbe a la CP es la prevención “clásica” de empresa: identificar riesgos, planificar medidas, informar y formar, y poner medios.

No es estrictamente necesario decirlo en términos técnicos para entenderlo. Si el conserje tiene que acceder a una azotea, cambiar luminarias, revisar un cuarto de contadores o mover cargas, la pregunta preventiva es siempre la misma: qué puede pasar, por qué puede pasar, y qué se hace para que no pase. Un resbalón en un suelo mojado, una caída desde una escalera, una quemadura en una sala de calderas, un riesgo eléctrico por una manipulación indebida. No son “accidentes raros”; son precisamente los accidentes típicos.

**Comunidad sin empleados dependientes, pero con servicios externos:** Es la hipótesis más frecuente, constituida por la comunidad sin empleados, pero con contratistas que prestan servicios en el edificio. Así, por ejemplo, la limpieza y la desinfección la hacen dos empresas (sociedades), el ascensor lo revisa una mantenedora (sociedad), el portero automático lo instala un técnico (profesional autónomo), el jardín lo atiende un empresario autónomo. Aquí, la comunidad no dirige el trabajo, pero cuando una empresa o un autónomo trabajan en zonas o elementos comunes, con más razón si concurren varias actividades, resulta exigible, y en todo caso prudente, articular la coordinación (CAE), de manera que proceda el intercambio de información para evitar interferencias peligrosas:

- La comunidad informa sobre los riesgos del edificio: accesos, llaves, zonas oscuras, pasillos con incidencias.
- La empresa informa sobre los riesgos de su tarea: uso de químicos, cortes de luz, bloqueo de pasos, producción de ruidos.

En resumen, la noción de coordinación implica que la comunidad informe de los riesgos del lugar; que la empresa informe de los riesgos de su tarea; y, ambos eviten interferencias peligrosas o que se perturben causas de inseguridad.

En obras comunitarias, el riesgo no se limita al trabajador, sino que afecta al vecindario, que puede reputarse como un ‘tercero’ que convive con el tajo. En la sentencia de 16 de julio de 2025 (rec. 652/2023), de la Audiencia Provincial de Asturias (Gijón), se examina el supuesto de una caída en una escalera durante la instalación de un ascensor, al pisar unos ladrillos colocados como solución provisional en zona de paso, sin señalización. El caso ilustra una idea elemental: lo provisional en zonas comunes no puede tratarse como si fuera invisible. Si hay peligro, se señala, se acota o se elimina; y si no puede eliminarse de inmediato, se organiza el tránsito para que no haya sorpresas.

El ejemplo típico es sencillo y muy real. Si una empresa va a trabajar en un cuarto de máquinas, la comunidad debe facilitar información práctica: accesos, zonas restringidas, llaves, cortes generales, normas de emergencia, presencia de vecinos, pasos estrechos, iluminación deficiente, o cualquier particularidad relevante. A la vez, la empresa debe decir qué va a hacer y qué riesgos crea: si va a cortar suministro, si va a trabajar con tensión, si va a usar productos químicos, si va a ocupar escaleras o pasillos, si va a generar polvo, si va a bloquear una salida. Y luego hay que coordinarlo de forma simple, sin teatro documental. Que el trabajo se haga en horario, que se delimite la zona, que se señalice, que no se deje una trampa en un rellano, que no se trabaje en altura con tránsito libre de vecinos debajo.

Un ejemplo jurisprudencial sirve para ver que esta coordinación no es retórica, se muestra en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sala Social), de 17 de febrero de 2017 (rec. 7490/2016), donde se enjuicia el acaecimiento de un accidente causado por un elemento saliente y oxidado en una puerta del inmueble comunitario y conecta el resultado lesivo con incumplimientos preventivos básicos.

La Sala catalana no acepta la idea de “hecho fortuito” como excusa suficiente cuando faltan evaluación real del centro, información, formación y entrega de EPIs. Y subraya que la comunidad, como titular del lugar donde se presta el servicio, no queda al margen: la coordinación y la transmisión de información e instrucciones sobre riesgos del edificio forman parte del mínimo exigible. El mensaje práctico es simple: externalizar un servicio no equivale a desentenderse de la prevención; equivale a hacerla de otra manera, coordinando y dejando constancia de esa coordinación.

**Comunidad que promueve una obra o instalación:** La comunidad que fomenta una obra o una instalación en elementos comunes que, en términos preventivos, encaja en el ámbito de las obras de construcción, se registrará en esa actuación constructiva en el marco del Real Decreto 1627/1997, sobre seguridad y salud en obras de construcción, de modo que ya no basta con “coordinar” (CAE) como en un servicio de mantenimiento. En estos casos, la comunidad suele colocarse en la posición de promotor, en el sentido del artículo 9 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), ordenadora de los aspectos esenciales del proceso de la construcción y edificación en España.

Dicho sin tecnicismos, promotor es quien decide la obra y la hace posible. La comunidad, cuando acuerda rehabilitar la fachada, instalar el ascensor, impermeabilizar una cubierta, cambiar los bajantes o renovar cualquier instalación común, no solo contrata: promueve. Y el promotor tiene obligaciones preventivas propias, aunque contrate a empresas y técnicos.

Puede decirse de otra manera para que el mensaje no se diluya: Que la comunidad contrate a empresas societarias del sector de la construcción o instaladoras de cualquier servicio conexo, no la exime de sus obligaciones y responsabilidades preventivas.

Y es sobre esto último sobre lo que es importante llamar a la atención, porque son muchos los gestores, presidentes u otros partícipes comunitarios los que creen que con firmar un contrato, la comunidad se puede despreocupar porque “*todo pasa al contratista*”. La ejecución es del contratista; el impulso y ciertas obligaciones organizativas siguen en el promotor, es decir, la comunidad de propietarios.

La doctrina judicial se ha encargado de recordar que el proceso edificatorio tiene agentes con funciones propias (promotor, contratista, dirección facultativa) y que confundirlos suele empeorar tanto la seguridad como el reparto de responsabilidades. En ese sentido, la sentencia de 1 de octubre de 2018 (rec. 147/2015), dictada por el TSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso-Administrativo), advierte que el marco de agentes de la LOE y la dificultad de deslindar responsabilidades cuando el proceso se gestiona de forma desordenada.

**III-Promotor, contratista y el riesgo de convertirse en promotor-contratista, por metomentodo:** En las obras llevadas a cabo por cuenta de la comunidad de propietarios, la delimitación de las funciones, las tareas, los cometidos, los perfiles e incumbencias de cada cual, es del todo punto conveniente. La comunidad promueve y contrata. La empresa ejecuta y organiza su trabajo. Los técnicos dirigen y coordinan lo que les corresponde. Esta separación reduce riesgos de percances y las responsabilidades legales por causa de intromisiones improcedentes por parte de personal pertenecientes a la comunidad (presidente, comuneros, vecino). El problema, en fin, aparece cuando esa frontera se difumina por hábitos muy normales.

Las comunidades de propietarios o los comuneros asumen graves riesgos jurídicos al desdibujar las líneas divisorias entre promover y dirigir, actuando de facto como contratistas al organizar directamente los profesionales o autónomos o dar instrucciones técnicas a operarios. La recomendación operativa es limitar la actuación a controlar la documentación y las normas de convivencia, evitando dirigir cómo se ejecutan técnicamente los trabajos.

Un ejemplo frecuente: la comunidad contrata directamente a autónomos “por partes”. Uno para el andamio, otro para la pintura, otro para las bajantes, otro para remates, y el presidente organiza entradas y salidas, y esto es lo imprudente, participa como si fuese jefe de obra. Otro ejemplo: la comunidad compra materiales y luego “va llamando” a profesionales sueltos para colocarlos, sin una estructura empresarial clara detrás. Otro ejemplo más: el presidente baja cada día a la obra y va dando instrucciones técnicas sobre cómo hacerlo, sin dirección facultativa o al margen de ella.

En esos casos, la comunidad se acerca a lo que suele describirse como promotor-contratista, bien por contratar directamente autónomos para la ejecución, bien por asumir de facto funciones de organización de la ejecución material. No hace falta entrar en debates doctrinales sofisticados para entender el punto práctico: cuantas más instrucciones a profesionales decide la comunidad, acerca del cómo, del porqué y del cuándo de la ejecución, más se aproxima a deberes propios de quien dirige la actividad. Y cuanto más se aproxima a esos deberes, más difícil es sostener que su papel era pasivo o meramente administrativo; y, al contrario, más responsabilidades pueden ser atribuidas.

Por eso, la recomendación operativa, repetida con dos expresiones casi iguales, sería la de que es bueno controlar; es pernicioso dirigir lo que no nos es dado dirigir. Controlar es exigir documentación y condiciones de acceso, delimitar zonas, fijar horarios y reglas de convivencia, asegurar consignas de emergencia, y pedir que la empresa acredite que ha planificado la prevención. Dirigir es decir cómo se monta un andamio, cómo se hace una conexión eléctrica o cómo se impermeabiliza una cubierta, sustituyendo al contratista o al técnico competente.

Se trata, que duda cabe, de una frontera que en comunidades se cruza sin darse cuenta. Con todo, no cualquier promotor se convierte en contratista a efectos de seguridad y salud en obra. En la sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra de 26 de noviembre de 2018 (rec. 547/2017), se destaca que la comunidad que concierta un contrato de obra con una empresa no asume por ello, sin más, la condición de contratista a efectos del RD 1627/1997, especialmente cuando no contrata directamente a trabajadores autónomos, sino que es la propia empresa la que decide qué persona acude a ejecutar los trabajos. La enseñanza es muy práctica: si la comunidad quiere reducir su exposición, debe evitar el ‘autónomo suelto’ contratado directamente y evitar dirigir la ejecución material, porque ahí es donde se desdibuja la frontera y se corre el riesgo de asumir deberes ajenos.

#### **IV-La coordinación de actividades empresariales: qué significa en un edificio residencial:**

El 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, se alza como la principal norma reguladora de la Coordinación de Actividades Empresariales (CAE), en España, para garantizar la seguridad y salud de los trabajadores cuando concurren diversas empresas en un mismo centro de trabajo. La norma establece obligaciones de información, cooperación, y en su caso, deberes de seguimiento o control en función del papel que cada interviniente haya de asumir. Así, no serán extrañas las tareas de vigilancia entre el empresario titular, el principal y las empresas concurrentes, exigiendo medios de coordinación adecuados al riesgo, incluida la designación de una persona encargada de la coordinación, cuando ello sea procedente.

Coordinación significa que el edificio no es un “lugar neutro”. Tiene sus riesgos propios. Hay escaleras, desniveles, patios, cubiertas, cuadros de control, fosos, portales con tránsito, garajes con circulación, puertas cortafuego, instalaciones eléctricas, calderas, zonas con humedad, y, además, vecinos que no son trabajadores y no están bajo el control de nadie. Ese último elemento es crucial: la comunidad, a diferencia de una fábrica, convive con personas ajenas al trabajo, y eso multiplica la necesidad de ordenar accesos y señalizar.

Pensemos en un ejemplo deliberadamente simple. Un técnico instala fibra o revisa un portero automático y deja cableado provisional en un rellano. Un vecino tropieza. Para entender las implicaciones de este escenario en materia de PRL, no exige un tratado denso o un manual de cientos de páginas. Sí se requiere una regla básica: nada provisional que cree riesgo de caída en zonas de paso, balizamiento visible y retirada inmediata de obstáculos. Otro ejemplo: una empresa

trabaja en fachada y hay caída de objetos. Aquí la coordinación se expresa en algo muy concreto: perímetro de seguridad, avisos a los vecinos, prohibición de paso, y control de acopios. Otro ejemplo: la comunidad que impulsa trabajos en la cubierta o la fachada, debe asegurarse de que el acceso esté controlado, de que no suba nadie ajeno a la obra, y de que el trabajo se planifique como trabajo en altura, con los medios que correspondan.

Coordinar no es “rellenar papeles”. Coordinar es cruzar información esencial y convertirla en reglas claras. La comunidad informa del edificio y de sus particularidades. La empresa informa de su método de trabajo y de sus riesgos. Luego se decide cómo convivir: por dónde se entra, dónde se acopia, qué zonas se cierran, qué horarios se fijan, qué emergencias se contemplan, y quién es el interlocutor.

En este orden teórico de cosas, se puede traer a colación la sentencia de 22 de julio de 2021 (rec. 4196/2020), del Tribunal Superior de Galicia, donde se vislumbra bien que la coordinación de actividades no puede abordarse como una pesada carga de papeles, sino como un presupuesto imprescindible para evitar daños en entornos donde concurren varias empresas. En el fallo se analiza un accidente de trabajo producido durante la descarga y montaje de una grúa automontante en una obra. El trabajador sufrió lesiones graves al intervenir en una maniobra que no se desarrolló conforme al procedimiento adecuado.

La Sala destaca que las empresas implicadas no disponían del manual de instrucciones de la grúa. Tampoco existió un verdadero traspaso de información preventiva entre las mercantiles concurrentes. La Inspección de Trabajo apreció infracciones en materia de prevención y coordinación de actividades empresariales. La sentencia refuerza así la idea de que coordinar es prevenir, no solo documentar.

**V-Obras con proyecto, obras sin proyecto, y por qué la prevención no desaparece en las pequeñas actuaciones:** La distinción entre obra con proyecto y obra sin proyecto influye en la estructura formal de la obra, pero no borra el deber de actuar con prudencia preventiva. En obras con proyecto, es más probable que existan dirección facultativa y documentación de índole preventiva, tales como estudio de seguridad y salud; o, estudio básico de seguridad salud; y, cuando confluyen empresas o autónomos, coordinación de seguridad y salud. En actuaciones menores, quizá no haya ese paquete completo, pero siguen existiendo riesgos y, por tanto, siguen existiendo medidas elementales.

Conviene insistir en la idea atinada y atinente a que, en edificios de comunidades de propietarios, un trabajo “pequeño” no es un trabajo “sin riesgos”. A veces el riesgo más serio nace precisamente de tareas cortas, porque se hacen deprisa, con premuras por terminar, y con una falsa sensación de control. Un mantenimiento de una hora en un cuadro eléctrico, una reparación puntual en cubierta o una sustitución de luminarias en escalera pueden concentrar riesgos importantes en muy poco tiempo. Por eso, aunque no haya un proyecto ni un despliegue documental propio de una gran obra, sí debe existir un orden mínimo, una organización elemental: quién entra, a qué hora, por dónde accede, qué zona se acota, y qué instrucciones básicas se trasladan a los vecinos.

En términos prácticos, la prevención en actuaciones menores se suele jugar en cuatro frentes muy concretos. El primero es el control del tránsito y la convivencia con residentes: señalar un tramo de escalera, impedir el paso bajo una zona de trabajo, o establecer un acceso alternativo cuando se ocupa el portal o un rellano. El segundo es el control de caídas y tropiezos, que en edificios residenciales es el accidente típico por excelencia: plásticos, cables provisionales, herramientas en pasos estrechos, suelos recién fregados o pintados, escalera mal asentada. El tercero es el riesgo eléctrico y de incendio en tareas que parecen rutinarias: cortar suministro cuando procede, trabajar con protecciones, evitar empalmes improvisados, y prever qué ocurre si salta un automático o si se genera humo. El cuarto es la coordinación cuando coinciden varios oficios, aunque sea solo durante unas horas: el electricista que entra a la vez que el pintor, o el técnico de telecomunicaciones que trabaja mientras se están moviendo cargas por el portal.

El ejemplo es casi obvio. Pintar un portal puede parecer inocuo, pero puede implicar suelos mojados, escaleras, productos químicos, y tránsito de vecinos. Cambiar bombillas puede implicar electricidad y trabajos en altura con escalera. Cablear una fachada puede implicar caída de

herramientas o trabajo en altura. Incluso una simple reparación de una gotera, si obliga a subir a cubierta, puede convertirse en un trabajo en altura con riesgo de caída. Y cuando aparece el riesgo de caída, la comunidad debe tomárselo como lo que es, aunque la factura sea pequeña: una situación de peligro potencialmente grave.

Por eso, si hubiese que resumir este apartado en una regla de bolsillo, sería la siguiente: cuanto menos “estructura” formal tenga la actuación, más importante es que la comunidad y la empresa se pongan de acuerdo en lo esencial antes de empezar. Ese “esencial” es simple, casi repetitivo: delimitar la zona, ordenar accesos, informar de riesgos del edificio, explicar al vecino lo imprescindible, y evitar la improvisación. La prevención, en lo pequeño, no se mide por el grosor de la carpeta, sino por el orden y la pulcritud con el que se ejecuta el trabajo.

En esa línea, y como recordatorio útil, muchos convenios colectivos incorporan la misma lógica preventiva general: en todo lo que afecte a seguridad y salud en el trabajo rige la Ley 31/1995 y su normativa de desarrollo, con carácter mínimo indisponible. Así se refleja, por ejemplo, en el Convenio colectivo de CEPL Iberia, (BOE 19-8-2020). Y cuando hablamos de contratos que trabajan en centros de trabajo, se reitera igualmente el deber de cooperación, información e instrucción, y la obligación de vigilancia en determinados supuestos, como recoge el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios (BOE 26-1-2024). La traslación al mundo comunitario es directa: aunque la obra sea pequeña, el deber de regular y disponer la seguridad no lo es.

**VI-Contratar bien es prevenir bien: la diligencia en la elección y la trazabilidad:** En prevención, la contratación es un acto económico que conlleva escoger entre varias opciones de seguridad o de ninguna. Y aquí conviene reiterar el mismo sentido con una paráfrasis, porque es una regla útil para las juntas de propietarios: elegir bien a la empresa y, antes de que empiecen los trabajos, exigir a la electa, siquiera lo mínimo, suele evitar problemas grandes después.

Elegir bien significa huir de la improvisación. No porque toda empresa pequeña sea mala, sino porque la obra en comunidad exige medios, organización y responsabilidad. Exigir lo mínimo significa pedir identificación clara de la empresa o del autónomo, cobertura de responsabilidad civil, planificación del trabajo y medidas preventivas, y, si hay concurrencia, reglas de coordinación. Conservarlo significa poder acreditar que la comunidad actuó con suficiente diligencia.

Esta trazabilidad tiene un valor práctico añadido si surge un conflicto civil por daños. Sobre esta cuestión, la jurisprudencia civil ha reiterado que la responsabilidad del comitente a que alude el art. 1903 del Código Civil se vincula a la dependencia o a la culpa in eligendo o in vigilando; y excluye la imputación automática cuando el contratista actúa con autonomía y no se acredita reproche al comitente. Se cita en esa línea la STS de 12-3-2001 (rec. 428/1996) y la SAP de Pontevedra de 9-7-2024 (rec. 168/2024). En clave de comunidad, es reforzada esta idea sencilla: documentar una selección razonable y mantener un control razonable ayuda a situar la responsabilidad donde corresponde, sin convertir a la comunidad en dirección técnica de la obra.

**VII-Cierre: una regla de bolsillo para comunidades:** Si una comunidad va a hacer obras o instalaciones, ayuda bastante sostener en la cabeza una regla muy corta: saber qué se va a hacer, quién lo va a hacer y qué riesgos existen en el lugar. A partir de ahí, coordinar siempre que entren empresas o autónomos, y en obras no olvidar que la comunidad suele actuar como promotora y que ese papel no se evapora por contratar. En otras palabras, prevención en comunidad no es burocracia: es orden. Orden de accesos, orden de información, orden de responsabilidades y orden de medidas básicas, especialmente en zonas comunes donde conviven trabajadores y vecinos.

Y precisamente porque el riesgo existe casi siempre, la prevención no puede plantearse como una promesa de liberación absoluta. Lo razonable es algo más útil: que la comunidad no asuma un papel que no le corresponde, que cumpla sus deberes mínimos como titular del inmueble y, desde ahí, que la carga principal de organizar y ejecutar la prevención quede donde debe quedar, en la empresa que dirige el trabajo. Para lograrlo, conviene evitar la improvisación y el “gremio suelto”, contratar con solvencia, exigir antes de empezar una planificación preventiva coherente con la

tarea y con el edificio, y fijar reglas simples de convivencia, como señalización y acotación de zonas, orden de accesos, y consignas de emergencia.

Esta prevención esencial cuesta menos que una coordinación fallida y permite sostener una posición más defendible: se seleccionó bien, se informó de los riesgos del lugar, se dieron instrucciones básicas y se vigiló el orden sin convertirse en dirección técnica. El seguro multirriesgo puede cubrir daños, pero no sustituye la diligencia ni neutraliza determinadas consecuencias ligadas a infracciones preventivas. En suma, el objetivo no es “*hacer prevención para tener papeles*”, sino crear un mínimo de orden que reduzca el riesgo y evite que una obra normal termine en accidente, sanción o pleito.

Terminamos ofreciendo seis breves claves operativas para presidentes, administradores de fincas o personal interesado en estas materias:

Primera: identificar la escena antes de actuar: personal propio, servicio externalizado u obra; cada una exige un mínimo preventivo distinto.

Segunda: no confiar en atajos: ni el contrato ni el seguro multirriesgo sustituyen la coordinación ni el orden preventivo en zonas comunes.

Tercera: coordinar con sencillez y eficacia: información sobre riesgos del edificio, instrucciones básicas, reglas de convivencia y un interlocutor claro; sin perjuicio de la trazabilidad documental, menos atención a la carpeta y más orden.

Cuarta: en obras, no olvidar el papel de promotor: encauzar la actuación con contratista solvente y, cuando proceda, dirección técnica y coordinación de seguridad y salud.

Quinta: controlar sin dirigir: vigilar señalización, acotación, accesos y limpieza del tajo, pero evitar dar instrucciones técnicas que desplacen a la comunidad hacia un rol de “contratista de facto”.

Sexta: documentar lo esencial: selección razonable, comunicaciones de coordinación y decisiones relevantes; esa trazabilidad cuesta poco y vale mucho si hay incidente o reclamación.