



COBERTURA DE SEGUROS, NORMATIVA VIGENTE Y GESTIÓN DE RIESGOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS QUE DISPONEN DE PISCINAS COMUNITARIAS

Código: 134/2025 - Fecha: 03/06/2025

Con la proximidad de la temporada de piscina, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid te recuerda aquellas **recomendaciones clave** en relación con la cobertura de seguros, normativa vigente y gestión de riesgos en comunidades de propietarios que disponen de piscinas comunitarias.

1. Revisión de la póliza de seguro

Es fundamental verificar que la **póliza de responsabilidad civil y/ o multirriesgo comunitaria**:

- Se encuentra en vigor y correctamente emitida con la descripción de **todos los elementos comunes** de la finca: piscina, zonas ajardinadas, pista deportiva, sala comunitaria, trasteros, garaje, u otros.
- Que dispone de una **cobertura de Responsabilidad Civil (RC)** suficiente para hacer frente a reclamaciones de terceros, especialmente en comunidades con zonas comunes de uso intensivo.

Se recomienda asegurar un capital mínimo de 1.000.000 € para la cobertura de RC en comunidades con piscina, parque infantil o instalaciones deportivas, así como revisar el **sublímite por víctima**, que debe adecuarse a los posibles daños personales que puedan surgir por accidente en dichas zonas.

2. Coberturas habituales aplicables a piscinas, sin que suponga generalizar.

Las pólizas suelen contemplar:

- **Responsabilidad Civil de explotación**, cubriendo daños a terceros dentro del recinto de la piscina. Los copropietarios tienen la condición de terceros, además de los contemplados en el Código Civil.
- **Defensa jurídica y fianzas** ante posibles reclamaciones judiciales. Las Sumas



Aseguradas generalmente son muy bajas.

- **Daños materiales a las instalaciones**, por actos vandálicos o fenómenos meteorológicos (si se incluye una garantía adecuada de continente).

3. Exclusiones frecuentes, sin que suponga una limitación generalizada.

Es habitual que las aseguradoras excluyan:

- Accidentes derivados del **incumplimiento de la legislación vigente** : falta de socorrista, analíticas incorrectas, deficiencias en mantenimiento.
- Daños ocurridos **fuera del horario autorizado** o por acceso indebido.
- Enfermedades causadas por mala cloración o falta de salubridad del agua.
- Daños ocasionados por **desperfectos estructurales** no atendidos.

4. Recomendaciones y prevención en Madrid

De acuerdo con la normativa actual:

- Cumplir con las **obligaciones sanitarias**: control de pH, cloro, analíticas, depuradora en funcionamiento y registro en libro de mantenimiento.
- Contratar **socorrista titulado** en instalaciones de más de 200 m² de lámina de agua (obligatorio) o la que proceda en la localidad de ubicación.
- Colocar **cartelería visible** con normas de uso, teléfonos de emergencia y horario de apertura.
- Realizar una **revisión previa de las instalaciones** (escaleras, duchas, vallado, suelo antideslizante).

5. Responsabilidad del Administrador de Fincas.

Según la Ley de Propiedad Horizontal (art. 20) y el Código Civil (art. 1902), la comunidad de propietarios puede responder civilmente por daños a terceros. La figura del Administrador de Fincas colegiado debe velar para que se cumplan todas las obligaciones y que la póliza de seguro se corresponda con el riesgo de las instalaciones.



Asesoría en Seguros

CAFMadrid dispone de una Asesoría en Seguros **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 lunes de 10:00 a 12:00 - 91 591 96 70 Extensión 7



Diego S. Bahamonde

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