



# PUNTOS DE RECARGA PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. RESPONSABILIDADES Y ASEGURAMIENTO

---

Código: 129/2025 - Fecha: 22/05/2025

En relación con las consultas recibidas sobre la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos en garajes comunitarios, les informamos de los siguientes aspectos relevantes para tener en cuenta en la gestión administrativa, técnica y aseguradora de estas actuaciones:

## 1. Responsabilidad de la Comunidad

La comunidad de propietarios puede incurrir en **responsabilidad subsidiaria** si un punto de recarga provoca un siniestro, **especialmente cuando no se ha ejercido ningún tipo de control sobre su instalación**. Así lo establece el artículo 1.902 del Código Civil, que regula la **responsabilidad por omisión de la diligencia exigible**.

## 2. Afectación a elementos comunes

Cuando la instalación del punto de recarga implique la utilización o modificación de elementos comunes, es necesario que exista **supervisión y control por parte de la comunidad**, conforme al artículo 396 del Código Civil y al artículo 9 de la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)**, que imponen a los propietarios la obligación de respetar las instalaciones generales y abstenerse de realizar alteraciones sin autorización.

## 3. Riesgo agravado en caso de incendio

Debe tenerse en cuenta que los **vehículos eléctricos presentan un riesgo agravado** en caso de incendio por las características de sus baterías (litio), que generan una **combustión sostenida y difícil de extinguir**, pudiendo ocasionar **daños de gran magnitud en elementos comunes y propiedades colindantes**.

Por tanto, la comunidad debe adoptar **medidas de prevención y control**, y **comunicar esta circunstancia a la aseguradora**, para evitar posibles exclusiones por **agravación del riesgo** conforme al artículo 11 de la Ley de Contrato de Seguro.

#### 4. Requisitos técnicos y normativos

- La instalación debe **cumplir con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT)** y su Instrucción Técnica Complementaria ITC- BT 52 , que regula específicamente las instalaciones de recarga en edificios residenciales.
- En Madrid, según la **Ordenanza de Protección contra Incendios (OPCI)** y la **Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas (OLDRUAM)**, este tipo de instalaciones requiere, como mínimo:
  - **Declaración Responsable** si no se altera la estructura del edificio.
  - **Proyecto técnico visado** , en caso de instalaciones complejas o afectación a instalaciones comunes de gran escala.
  - **Medidas de protección activa contra incendios**, en especial en garajes cerrados.

#### 5. Recomendaciones aseguradoras

- Informar a la aseguradora de la instalación del punto de recarga o hacerlo constar en la póliza comunitaria mediante **cláusula específica**.
- Esta comunicación tiene carácter **informativo** , ya que la mayoría de las aseguradoras **no aplican incremento de prima** si la instalación es privativa y no genera cobertura automática salvo pacto expreso.

#### 6. Recomendaciones prácticas para la Comunidad

Para una correcta gestión de estas instalaciones, se recomienda:

- **Aprobar en junta un protocolo de instalación** conforme al **artículo 17.7 de la LPH**, estableciendo criterios técnicos, medidas de seguridad, documentación exigible y plazos.
- **Exigir que la instalación sea ejecutada por empresa autorizada** , aportando certificado de instalación conforme a normativa.
- **Notificar a la aseguradora** la instalación de forma preventiva.
- **Solicitar al propietario un seguro de Responsabilidad Civil individual** o exigir la **asunción expresa de responsabilidad** por daños derivados de su punto de recarga.

## ¿Como asegurar los cargadores eléctricos privados?

Los propietarios de cargadores eléctricos pueden dar cobertura a su posible Responsabilidad Civil mediante varias pólizas en función de la garantía que ofrezca su aseguradora.

- **Seguro de hogar:** cuando el cargador es de uso privado (instalado por un vecino para su plaza particular), puede incluirse en el seguro del hogar del propietario como contenido o ampliación específica. Dependerá de la aseguradora y de la ubicación de la vivienda respecto al garaje.
- **Seguro de trasteros y/ o garajes:** puede contratarse un seguro específico para cubrir responsabilidad civil de garajes y/ o trasteros, de gran utilidad cuando la vivienda no se encuentra en la misma comunidad de propietarios que el garaje.
- **Seguro de Auto:** algunas pólizas de auto específicas para vehículos eléctricos dan cobertura en los procesos de carga, para ello deberá verificar con su aseguradora su alcance y cobertura.
- **Seguro específico para puntos de recarga** (recomendado en instalaciones complejas o compartidas): existen pólizas que ofrecen aseguradoras y fabricantes de cargadores para cubrir exclusivamente: daños por fallos eléctricos, robo del equipo, responsabilidad civil por mal funcionamiento y asistencia técnica.



## 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

