

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PREPARADAS PARA EL VERANO



Actualización:
Diciembre 2025



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca



Durante los meses de verano, con el disfrute de las vacaciones estivales, las comunidades de propietarios cambian su habitual ritmo de vida: algunos vecinos se marchan, otros reciben a familiares, mientras que otros optan por alquilar sus viviendas. Al haber más tiempo libre, lo normal es que se haga un uso más intensivo de las zonas comunes, como la piscina, el área de barbacoa, el gimnasio, etc. Y también que haya más personas accediendo al edificio. Por otra parte, durante el verano las averías, los conflictos o las dudas no se van de vacaciones y siguen estando a la orden del día, por lo que, como siempre, **el papel de los Administradores y Administradoras de Fincas Colegiados/as es fundamental para una buena gestión y convivencia.**

De cara a los propietarios y vecinos parece que el correcto funcionamiento de una comunidad ocurre de manera natural, pero lo cierto es que detrás del buen estado de las piscinas, jardines, instalaciones

y de la armonía vecinal hay una figura esencial que vela con discreción para que todo vaya bien: los Administradores y Administradoras de Fincas Colegiados/as.

Esto exige de un trabajo previo, de una labor intensa de preparación de las comunidades de propietarios de cara al verano, con el foco puesto no solo en el mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones, sino también en el cumplimiento de normativas en los meses más intensos del año para que no perturben la convivencia. ¿Qué debemos tener en cuenta para que la comunidad esté al 100% de cara al periodo estival? A continuación, detallamos una lista de asuntos que se deben tener bajo control.



MANTENIMIENTO Y PREPARACIÓN DE INSTALACIONES

En verano, el foco se debe poner en las instalaciones que más se van a utilizar o cuyo funcionamiento se reactiva en la época estival, pero al mismo tiempo, no hay que descuidar lo habitual, las tareas que se tienen que desarrollar a lo largo de todo el año. Sin embargo, surgen dificultades extras, como que muchas veces el personal a cargo de manera habitual se marcha de vacaciones y hay que gestionar la incorporación de nuevos trabajadores o bien de sustitutos, que deben conocer cómo funciona todo. Coordinar su labor es una tarea relevante en esta época del año, en la que es indispensable prestar atención a las siguientes instalaciones:





PISCINAS COMUNITARIAS

> **Revisión técnica:** revisar los sistemas de filtración, las depuradoras, las bombas, los niveles de cloración y la limpieza diaria.

> **Control de aforo:** cumplir con la normativa local y gestionar la entrada de invitados.

> **Socorristas:** será necesario contratarlos cuando sea obligatorio por ley, según el tamaño de la piscina.

> **Normas de uso:** informar con claridad de los horarios, las pautas de comportamiento adecuado, el uso de duchas y las normas de seguridad.





JARDINES Y ZONAS VERDES

> **Poda y mantenimiento:** no se puede bajar la guardia en la necesaria limpieza de hojas, árboles, arbustos y césped.

> **Riego eficiente:** será necesario revisar los sistemas automáticos para evitar fugas y desperdicio de agua.

> **Control de plagas:** en verano puede aumentar el riesgo de aparición de insectos y roedores, por lo que habrá que programar fumigaciones preventivas si es necesario.



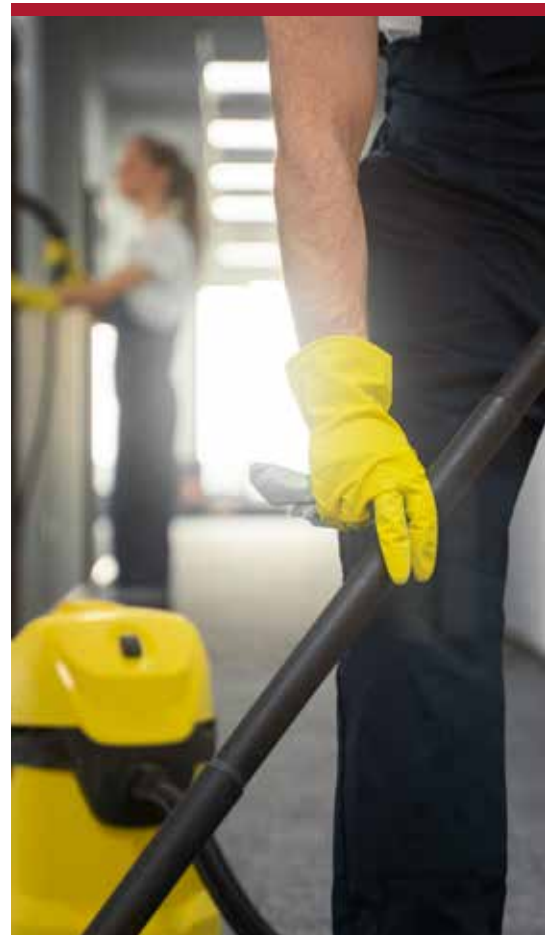


LIMPIEZA Y REPARACIONES GENERALES

> **Zonas comunes:** en verano se debe mantener la limpieza de escaleras, portales, pasillos y mobiliario.

> **Revisión de iluminación exterior:** se trata de un paso indispensable para ofrecer más seguridad en horario nocturno, sobre todo en las viviendas que quedan vacías durante algunas semanas como consecuencia de las vacaciones.

> **Revisión de instalaciones deportivas:** revisar el estado de las pistas de pádel, tenis o gimnasios.



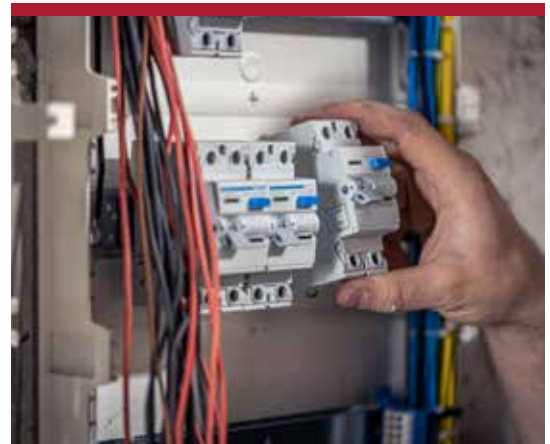


INSTALACIONES CRÍTICAS

> **Bombas de agua:** verificar presión y funcionamiento para evitar cortes en plena temporada.

> **Sistemas eléctricos:** evitar sobrecargas por climatización o uso intensivo.

> **Plan de contingencia:** protocolo ante cortes de agua, luz o averías urgentes.





SEGURIDAD Y COBERTURA

> **Revisión del seguro de la comunidad:** comprobar coberturas ante posibles siniestros veraniegos (filtraciones, accidentes en piscina, vandalismo...).

> **Accesos controlados:** porteros automáticos, cámaras o llaves electrónicas actualizadas.



NORMAS Y CONVIVENCIA: VIVIR EL VERANO EN ARMONÍA

Otro fenómeno que suele afectar a las comunidades de propietarios en verano es la llegada de nuevos habitantes, ya sea porque los propietarios reciben visitas de familiares o amigos o bien porque algunas viviendas se alquilan a turistas o por una temporada. La difusión de las normas de convivencia será clave para evitar potenciales conflictos y disfrutar de un verano en armonía. Será necesario revisar estos aspectos:





COMUNICACIÓN CLARA

> **Información:** será necesario informar a los vecinos de las normas de uso de instalaciones, desde los horarios, a los aforos y pautas de comportamiento.

> **Calendario de mantenimiento:** es indispensable dar a conocer las fechas y duración de las tareas para evitar molestias.





USO DE BARBACOAS

> **¿Están permitidas?** Hay que recordar que las barbacoas pueden estar reguladas o bien prohibidas, según lo establecido en cada comunidad y siempre de acuerdo con la normativa municipal vigente.

> **Normativa vigente:** si las barbacoas están permitidas, habrá que establecer y difundir los horarios y las zonas seguras destinadas para ello. También habrá que informar de las medidas preventivas contra incendios.





PISCINAS INFLABLES EN TERRAZAS

> **Riesgos:** los propietarios deben saber que el uso de piscinas portátiles o inflables son potencialmente peligrosas por el sobrepeso que pueden ejercer en la estructura de los edificios y, como consecuencia, el riesgo de filtraciones.

> **Información:** los Administradores y Administradoras de Fincas deben informar sobre las restricciones legales y riesgos asociados al uso de este tipo de piscinas.



GESTIÓN DE ALQUILERES DE VERANO Y TURISMO

En verano, en algunas comunidades de propietarios suele haber más movimiento del habitual debido a los alquileres turísticos o de temporada, con nuevas personas que pasan a utilizar las instalaciones comunes y que deben conocer y cumplir con las normas vigentes. Las comunidades también deben prepararse para este reto de la mano de los Administradores/as de Fincas Colegiados/as. Habrá que prestar atención a estos aspectos:





APARTAMENTOS TURÍSTICOS

> **Normativa:** será necesario informar y aplicar las normativas locales sobre alquiler turístico.

> **Evitar molestias:** habrá que limitar los ruidos que puedan incomodar al resto de vecinos y también controlar los accesos. Será indispensable cumplir las normas de la comunidad para asegurar una buena convivencia.





ALQUILERES DE TEMPORADA

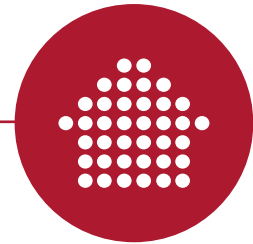
> **Información:** se debe exigir a los propietarios que informen a los inquilinos de las normas de convivencia.

> **Mediación:** si surge algún conflicto, el Administrador/a podrá actuar como mediador para resolverlo y que la vida de la comunidad de propietarios no se vea alterada.



EL VALOR DE LOS ADMINISTRADORES Y ADMINISTRADORAS DE FINCAS COLEGIADOS/AS

Los Administradores/as de Fincas Colegiados/as somos profesionales preparados que desarrollamos nuestra actividad con el respaldo legal y bajo el alero de nuestros Colegios Territoriales. Nos formamos para actualizar nuestros conocimientos técnicos y para contar con mejores herramientas para afrontar la complejidad que supone preparar y gestionar una Comunidad de Propietarios en época estival.



Nuestro trabajo consiste en:

- > Garantizar la tranquilidad y la seguridad de los vecinos.
- > Prevenir conflictos gracias a nuestro papel mediador.
- > Asegura el cumplimiento de la normativa vigente e impulsar buenas prácticas.
- > Ofrecer un servicio profesional basado en la transparencia, la eficacia y el compromiso con las leyes aplicables y las normas internas de la comunidad.

RESUMEN:

Estos son algunos aspectos clave que deberían tener en cuenta las comunidades de propietarios de cara al verano:

.1

Piscinas. Supervisar la limpieza, tener todo bajo control con el socorrista y establecer unas normas claras para todos los propietarios.

.2

Jardines y exteriores. Asegurar el riego, la poda y el control de plagas.

.3

Barbacoas. Dar a conocer la normativa de manera clara, incluyendo las zonas en la que están permitidas y las medidas de seguridad.

.4

Alquileres de verano. Los propietarios deben informar a la comunidad y asegurarse del control de ruidos. Asimismo, deben exigir el cumplimiento de las normas de la comunidad.

.5

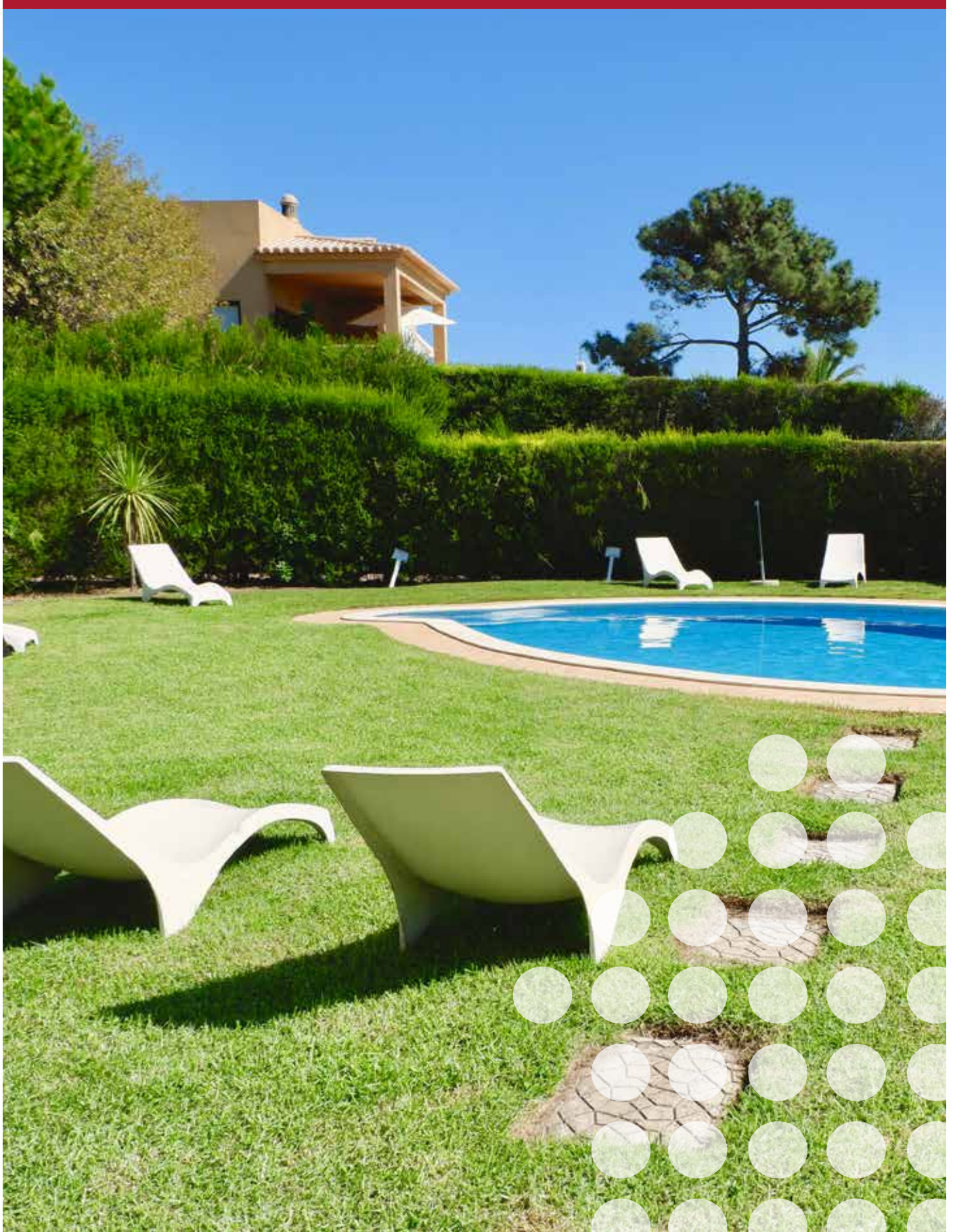
Instalaciones generales. Controlar que se está al día con el mantenimiento técnico, así como con las revisiones de los sistemas eléctricos e hidráulicos.

.6

Convivencia. Fomentar unos canales de comunicación eficaces y utilizarlos bajo normas de respeto mutuo.

.7

Seguro y emergencias. Es conveniente revisar las coberturas de las pólizas y establecer protocolos de actuación en caso de siniestros.



COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PREPARADAS PARA EL VERANO

#AFColegiados

#laTranquilidadTieneMarca

Para vivir tranquilo, cuenta con un
Administrador de Fincas Colegiado.
[Contacta con el Colegio de tu territorio.](#)



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada