

# **COCHES ELÉCTRICOS: INSTALACIONES DE CARGA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**



Administrador  
Fincas  
Colegiado



Administradora  
Fincas  
Colegiada

#AFColegiados  
#laTranquilidadTieneMarca

**La alarma reciente ocasionada por los incendios de algunos coches eléctricos nos lleva a abordar esta temática de forma rigurosa.**

**En primer lugar, debemos destacar que, según las agencias especializadas, los coches eléctricos son menos propensos a incendiarse en comparación con los modelos de combustión.**



## **INSTALACIONES DE CARGA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

La instalación de cargadores para vehículos eléctricos en comunidades de propietarios requiere un proceso que, si bien no es tan complejo como podría pensarse, sí implica la necesidad de obtener permisos y tomar decisiones sobre la infraestructura y el pago de la electricidad.

El riesgo de incendio en garajes comunitarios debido a las baterías de litio, aunque menor que en los coches de combustión, se puede producir y debe de ser tenido en cuenta a la hora de proceder a la instalación de un coche eléctrico. La máxima garantía es cumplir con la normativa existente al respecto, suscribir los seguros correspondientes y cumplir con todas las medidas de seguridad recogidas en las leyes y en las normas de régimen interno de la propia comunidad de propietarios.

### **¿QUÉ NORMATIVA TÉCNICA REGULA LA INSTALACIÓN DE UN PUNTO DE RECARGA PARA EL VEHÍCULO ELÉCTRICO?**

1

La ITC- BT-52 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión RD 842/2002 y RD 1053/2014.

2

La Ley 19/2009, que modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

## EL PROCESO DE INSTALACIÓN DE CARGADORES:

- > El propietario/a de un inmueble que quiera instalar un punto de recarga de uso privado en su plaza de aparcamiento del garaje comunitario, solo ha de notificarlo al presidente, no siendo necesario ningún acuerdo de la Junta de Propietarios. Los gastos corren por cuenta del propietario/a que ha solicitado la instalación, y el punto de recarga tiene que estar vinculado a su contador eléctrico particular. También abonará el coste de la electricidad consumida.
- > Si la instalación se pretende realizar en un espacio distinto al de la propia plaza de garaje, será necesaria la autorización de la Comunidad de Propietarios.



- > La infraestructura tiene que ser llevada a cabo por una empresa habilitada por la Dirección General de Industria en la actividad de Instalaciones Eléctricas. Además, esta instalación debe ser legalizada y registrada ante el organismo competente en este tema de su Comunidad Autónoma.
- > Puede darse el caso de que la Comunidad de Propietarios acuerde realizar una preinstalación general para facilitar la instalación de puntos de recarga a los propietarios/as, pero para ello es necesaria aprobación en junta por mayoría simple, y su pago vincula a todos los propietarios/as.
- > El propietario/a que realice la instalación está obligado a dejar una preinstalación hecha para el 15% de los vehículos que existan hasta llegar a su plaza, lo que exige la instalación de una bandeja para su cable y para el de ese 15% de vehículos. Por ello es aconsejable que presente el boletín de la instalación realizada.

## ¿QUÉ DICE EL CÓDIGO CIVIL CATÁLAN?

**El art.553-36.3 del CCCat, posibilita que cualquier propietario de una plaza de aparcamiento en un edificio en régimen de propiedad horizontal pueda instalar un punto de recarga individual para vehículo eléctrico, estableciendo que solo es preciso enviar a la presidencia o al administrador el proyecto técnico con 30 días de antelación al inicio de la obra y la certificación técnica al finalizar la instalación.** En ese plazo la comunidad puede proponer una alternativa más razonable y adecuada a los intereses generales. Si esta instalación alternativa no se hace efectiva en el plazo de dos meses, el interesado podrá ejecutar la instalación proyectada inicialmente. En este caso, el quórum exigido será la mayoría simple (Art. 553.25.2.c).

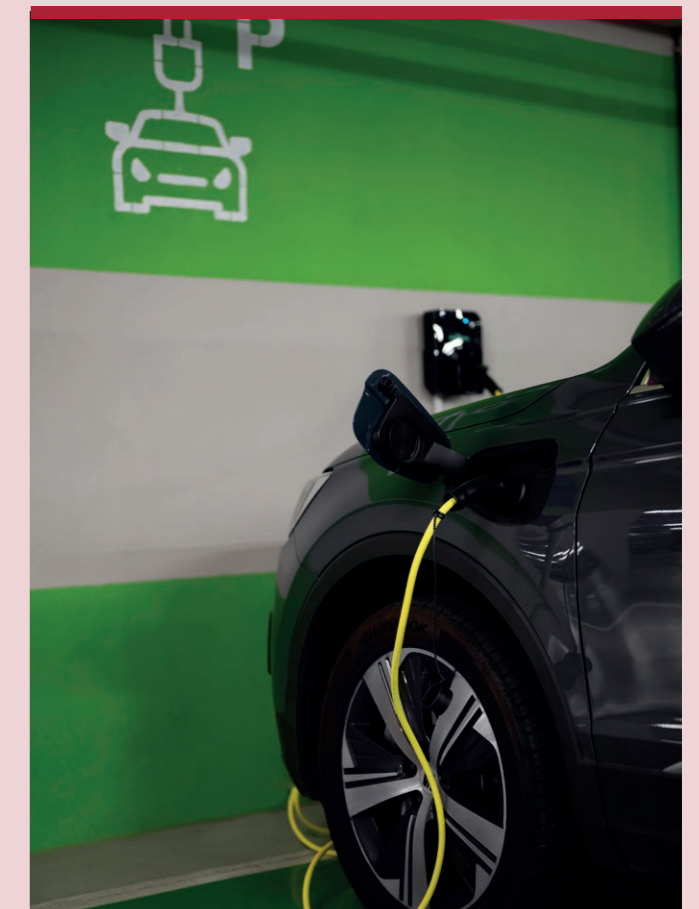
**Esta normativa permite al propietario llevar a cabo la instalación en su plaza sin que sea necesario obtener la autorización expresa de la comunidad.**

La ley no exige dejar instalada ninguna “bandeja” o canalización común en las zonas compartidas del garaje, es decir, no tendrá obligación el propietario de realizar una preinstalación que facilite futuras conexiones por parte de otros vecinos y mucho menos que se imponga al propietario asumir esos costes que benefician al conjunto de propietarios.

**Sin embargo, desde el punto de vista técnico y de eficiencia a medio y largo plazo, es altamente recomendable que, al acometer esa primera instalación, se aproveche la intervención para dimensionar adecuadamente las canalizaciones en las zonas comunes (como techos o paredes del aparcamiento) de forma que puedan alimentar, como mínimo, un 15% de los puntos cercanos al instalado.**

Esta recomendación, que se recoge en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-52 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, tiene como finalidad facilitar futuras instalaciones por parte de otros vecinos, evitando que cada nuevo punto de recarga exija abrir rozas o llevar a cabo nuevas obras invasivas en las zonas comunes del edificio. De esta manera, aunque no se imponga por ley la instalación de infraestructuras comunes desde el inicio, adoptar esta previsión técnica desde la primera actuación permite reducir costes, molestias y conflictos vecinales en el futuro. Esa infraestructura debería ser asumida y costeadada por la comunidad, previa aprobación en junta.

**En definitiva, el marco legal actual en Cataluña favorece la instalación individual y directa de puntos de recarga en plazas de aparcamiento privadas dentro de comunidades, sin imponer cargas adicionales, pero al mismo tiempo invita a una planificación inteligente y colaborativa que tenga en cuenta el desarrollo progresivo de este tipo de instalaciones.**



## HABLEMOS DE SEGUROS

### 1. SEGURO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:

En general, el seguro de la comunidad cubre los daños causados por incendios en las instalaciones comunes, incluyendo los garajes.

Es conveniente revisar tanto las condiciones generales como las particulares de la póliza para comprobar qué tipo de daños están cubiertos y en qué condiciones.

Si la comunidad acomete una nueva instalación de carga para vehículos eléctricos, deberá comunicarlo a la aseguradora, por si es necesario modificar la póliza para cubrir posibles daños. Esto incluye tanto la instalación, como el módulo de carga, el cableado, etc.



### 2. SEGURO DEL VEHÍCULO PARTICULAR:

Si la instalación de carga del vehículo es privativa, el propietario deberá comunicarlo a su seguro, para asegurarse de que, más allá del vehículo, está cubierta la instalación, los elementos de carga y el cableado.

Si se dispone de un seguro a todo riesgo, este debería cubrir los daños causados por un incendio en el coche eléctrico o en elementos comunes, incluso si el origen es un fallo en la batería.

Si se cuenta únicamente con un seguro a terceros obligatorio, este cubre los daños causados a terceros, incluida la comunidad, en caso de accidente o incendio, pero no cubre los daños al propio vehículo.

### 3. SEGURO PARA PLAZAS DE GARAJE:

Los garajes en una Comunidad de Propietarios pueden estar cubiertos por el seguro comunitario y también, por el seguro del hogar. Respecto a la cobertura del seguro comunitario, por lo general solo cubre daños estructurales y responsabilidad civil en las zonas comunes del garaje, pero no en las zonas correspondientes a cada plaza particular, ni tampoco a los vehículos allí estacionados.

Se recomienda comprobar si los garajes están incluidos en la póliza particular de seguro del hogar y, si no es así, se debe de realizar una extensión a la póliza ya suscrita - o suscribir una nueva-, recogiendo la cobertura de los daños que se puedan producir en tu plaza, y que también cubra los desperfectos ocasionados en elementos comunes o plazas de garajes próximos a los tuyos.

## CONCLUSIONES

En resumen, la instalación de cargadores en comunidades de propietarios, su certificación, asesoramiento técnico, etc. —ya sea individual o comunitaria— requiere de un proceso organizado.



En el caso de una instalación comunitaria, será la comunidad de propietarios quien deberá asumir la gestión, y en este proceso, el papel del Administrador/a de Fincas Colegiado/a es crucial para la toma de las decisiones pertinentes.



En caso de una instalación particular, el propietario habrá de prever las posibles afectaciones a la comunidad de propietarios y comunicar la instalación, adjuntando una memoria resumida de un técnico autorizado.



Si bien el riesgo de incendio existe, es menor que en los coches de combustión y se pueden tomar medidas para mitigar ese riesgo.



# COCHES ELÉCTRICOS: INSTALACIONES DE CARGA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

#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