

Asunto: **Dictamen 2025.007. Condiciones instalación punto carga vehículo eléctrico.**

Fecha: Martes 28 de agosto de 2025

Miembros: José Luis Bentué (M4), Miguel Francés (M3), Francisco Campo (M1)

Peticionario: Administrador.

I. Antecedentes:

- a. La Comisión de Gobierno no tiene previsto reunirse hasta septiembre.
- b. El 30 de julio, el propietario de una plaza de garaje de la M4 reclama por mail al Administrador una respuesta a la solicitud que le entregó en mano el 18 del mismo mes, con el asunto “*Solicitud instalación punto de recarga coche eléctrico en garaje.....*”. Sin embargo, en el documento impreso entregado en mano el referido día 18, dice textual “*solicita autorización de un punto de carga eléctrico en el garaje-trastero....*”.
- c. El día 30 es derivado el asunto a la Comisión de Gestión, y ésta anticipa lo que es el siguiente dictamen el día 31 de julio.
- d. El contenido de dicho dictamen es trasladado en su práctica integridad al interesado, como contestación formal a su requerimiento.
- e. En la primera reunión de la Comisión de Gestión, tras recibir la petición, que se corresponde con el 28 de agosto, se procede a aprobar formalmente el presente dictamen, haciéndose constar que ya se había anticipado con la información acaecida hasta el 30 de julio

II. Considerandos:

- a. La Comisión de Gestión se ajusta al marco de actuación aprobado en su reunión de 7 de julio 2025, y trasladado a la Comisión de Gobierno para su conocimiento, y en su caso, validación.
- b. La ley de Propiedad Horizontal vigente, dicen en su art. 17.5 “*La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma*”.
- c. En este dictamen se tratará de que la ejecución de ese derecho del propietario, no perjudique ni hipoque a terceros. En concreto, (i) a otros propietarios que quieran hacer lo mismo más adelante y que les suponga un desembolso superior al primero; (ii) en caso de siniestro desencadenado por el vehículo o punto de carga, el enorme daño real que representa para los otros damnificados, al resarcirles como máximo, solo el valor venal, sea siniestro total o parcial; y (iii) que el seguro del continente suscrito por la Comunidad no aumente el coste de la prima, consecuencia de la nueva instalación, o que sea mínima.
- d. Por ello, se plantearán unas condiciones de seguridad mínimas para la autorización expresa. Si bien su coste es insignificante con el desembolso de la compra del nuevo vehículo, quizás si impida que el

punto de recarga que el vendedor suele regalar a través de una subcontrata a precio genérico y alzado, ahora solo pague una parte.

- e. Las condiciones del otorgamiento de autorización se refiere únicamente para aquellas instalaciones que discurren en algún espacio por zonas comunes; incluido cuando se tratara de una cabina individual como punto de destino, si las líneas recorrieran zonas comunes, como puede ser el cuarto de contadores, las canalizaciones verticales comunes, o los tramos que discurren por pasillos.
- f. Aun así, ello no implicará que el interesado las deba seguir, si asume las consecuencias y riesgo de no hacerlo.
- g. La Comisión de gestión no puede, ni debe, valorar escenarios futuribles o manifestación de intenciones.

III. Dictamen:

- a. Se autoriza la instalación del punto de recarga de vehículo eléctrico en la plaza indicada, pues solo es necesaria la comunicación (art 17.5 LPH), siempre que el punto de toma final quede instalado dentro de la plaza o cabina.
- b. En cuanto a las líneas y canalizaciones que discurren por partes comunes, deberá atenerse a dar cumplimiento a cuanto se indica a continuación:
 1. La instalación debe ser realizada por instalador eléctrico autorizado, y su ejecución se ajustará a la regulación vigente al respecto. Finalmente, nos hará llegar copia del boletín o del Certificado de Instalación Eléctrica (CIE) correspondiente para archivo. Se recomienda utilizar la instaladora que tenga vigente el contrato marco de mantenimiento con el conjunto residencial, y que, de acuerdo a lo allí establecido, le apliquen los mismos precios y descuentos que tiene concertados el Conjunto Residencial.
 2. Se evitará utilizar paramentos verticales y horizontales sobre otras plazas del garaje. En otras palabras, la instalación deberá realizarse por pasillos y zonas comunes.
 3. La instalación que se ejecute por zonas comunes, deberá discurrir y dejar espacio para que puedan hacer lo mismo y pegada a ella, la totalidad de los pisos alimentados de esa misma centralización de contadores. En cuanto a la parte que discurre por espacios privados y cerrados de su propiedad (trastero o cabina individual), no hay limitación alguna, más allá de cumplir la reglamentación que sea de aplicación.
 4. La instalación deberá contar con protección contra cortocircuitos y sobrecargas en centralización de contadores, de manera que quede garantizada su integridad y la del entorno. La protección contra contactos indirectos y sobretensiones, deberá instalarla también, en el punto que considere adecuado.
 5. El punto de toma de energía para cargar el vehículo deberá quedar lo más próximo posible a éste, de forma que el recorrido de cables por el suelo sea mínimo, y nunca por zonas comunes o a través de otra plaza de aparcamiento que no sea de su propiedad

6. Todos los costes que esta operación genere, incluida en su caso, la adaptación a la protección de incendios del garaje, bien ahora, o cuando se superen cierto número de vehículos, correrá a su cargo, en la parte proporcional de los puntos existentes de carga para vehículos eléctricos.
 7. Deberá incluir en el seguro RC de su vivienda, los daños que la instalación pueda producir a terceros, a valor de reposición, no venal.
- c. Las condiciones del apartado b, no son de aplicación para los chalés pareados, ni para aquellos garajes tipo cabina, que, desde la construcción, se dotaron de suministro eléctrico directamente desde la vivienda, siempre que aquella línea tenga capacidad suficiente para el punto de recarga, y no sea necesario modificarla.
- d. El presente documento ha sido aprobado por unanimidad de los miembros de la Comisión de Gestión

IV. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Empleado Conjunto Residencial
- Propiedad promotora de la petición