



SMadrid

SERVICIO DE
ASESORAMIENTO
DE VIVIENDA



ILUSTRE COLEGIO
DE LA ABOGACÍA
DE MADRID

DAÑOS, SEGUROS Y CONVIVENCIA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Claves jurídicas para entender y actuar

Adrián Cuadrillero García
Abogado · ICAM

Madrid
25 de septiembre de 2026

LOS PROBLEMAS COTIDIANOS DE UNA COMUNIDAD

I. DAÑOS Y SEGUROS

Quién debe reparar y cómo interviene el seguro.

2. CONVIVENCIA

Qué hacer ante molestias y conflictos de uso.

Casos prácticos y pautas para actuar

ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

Comunes	Privativos
Cubierta, fachada y estructura	Espacio interior de la vivienda
Bajantes y redes generales	Instalaciones de servicio exclusivo
Servicios compartidos	Anejos definidos en el título

La ubicación dentro de una vivienda no decide por sí sola su naturaleza.

CASO PRÁCTICO

UNA GOTERA EN EL TECHO

SUPUESTO HIPOTÉTICO

El techo del salón se moja. El vecino de arriba y la comunidad niegan que les corresponda.

¿Qué necesitamos saber antes de reclamar?

- **Origen:** instalación privativa, bajante o cubierta.
- **Prueba:** informe técnico, fotografías y daños.
- **Actuación:** frenar la fuga y avisar por escrito.

CASO PRÁCTICO

LA TERRAZA DEL ÁTICO

SUPUESTO HIPOTÉTICO

La terraza solo la utiliza el ático, pero filtra agua al piso inferior.

¿El uso exclusivo implica pagar toda reparación?

- **Impermeabilización o estructura:** comprobar su carácter común.
- **Uso y mantenimiento:** valorar limpieza, obras y posibles daños.
- La causa técnica y el título permiten atribuir las obligaciones.

CONSERVACIÓN, REPARACIÓN E INDEMNIZACIÓN

- El **propietario** conserva su vivienda e instalaciones.
- La **comunidad** atiende la conservación necesaria de los elementos comunes.
- Hay que reparar **la causa** y valorar **sus consecuencias**.
- Quien reclama debe acreditar el daño, su causa y la responsabilidad.

Una tubería rota y un mueble dañado requieren respuestas distintas.

REPARACIONES URGENTES Y ACCESO A VIVIENDAS

- Comunicar la urgencia al administrador **sin demora**.
- El administrador dispone reparaciones urgentes e informa.
- Permitir el **acceso necesario** para las reparaciones exigibles.
- La comunidad resarce los daños de esas reparaciones comunitarias.

El deber de permitir el acceso no autoriza a entrar por la fuerza.

EL SEGURO DE LA COMUNIDAD Y EL SEGURO DEL HOGAR

Comunidad	Hogar
Edificio y elementos asegurados	Vivienda y bienes asegurados
Responsabilidad civil comunitaria	Responsabilidad civil del asegurado
Coberturas según póliza	Coberturas según póliza

En Madrid: aseguramiento del edificio frente a incendio y daños a terceros.

CUANDO EL SEGURO RECHAZA LA COBERTURA

- Pedir el **motivo por escrito**.
- Revisar riesgos, exclusiones, franquicia y límites.
- Contrastar la valoración con informes y fotografías.
- Reclamar al servicio de atención al cliente y valorar otras vías.

La negativa del seguro no elimina por sí sola la responsabilidad del causante.

LA COMUNICACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL SINIESTRO

- **7 días** desde que se conoce el siniestro, salvo plazo contractual más amplio.
- Reducir sus consecuencias y conservar pruebas.
- Solicitar número de expediente y guardar las comunicaciones.
- **40 días** desde la declaración: pago mínimo de lo que pueda deberse según la información conocida.

LA RECLAMACIÓN DE LOS DAÑOS

- Identificar al obligado a reparar y a los posibles responsables.
- Concretar qué se solicita: **reparación, importe y documentos.**
- Dejar constancia de la reclamación y su recepción.
- Valorar la negociación previa y, si procede, la vía judicial.

El perjudicado puede reclamar directamente al asegurador de responsabilidad civil.

LA CONVIVENCIA Y SUS LÍMITES

- Vivir en comunidad exige una **tolerancia razonable**.
- Importan la intensidad, duración, frecuencia y circunstancias.
- La valoración debe apoyarse en **hechos concretos**.
- La ley permite actuar frente a actividades prohibidas, dañosas o contrarias a las normas aplicables.

La pregunta es qué sucede, con qué frecuencia y cómo afecta a los demás.

RUIDOS EN LAS VIVIENDAS

LAS REGLAS DE MADRID

Obras interiores, mudanzas y desplazamiento de muebles

Días	Franja prohibida
Laborables	De 21:00 a 08:00
Sábados, domingos y festivos	De 21:00 a 09:30

Fuera de estas franjas también deben respetarse los límites de ruido y la convivencia.

CASO PRÁCTICO

FIESTAS CADA FIN DE SEMANA

SUPUESTO HIPOTÉTICO

La música y los golpes se repiten de madrugada y varios vecinos no pueden descansar.

¿Qué actuaciones permiten abordar el problema?

- Registrar episodios y comunicar los hechos.
- Solicitar intervención municipal mientras ocurre.
- Si persiste, preparar la actuación de la comunidad y la reclamación civil.

ANIMALES, OLORES Y OTRAS MOLESTIAS

- **Animales:** ruidos persistentes, suciedad y molestias acreditables.
- **Olores y humos:** identificar su origen y alcance.
- **Residuos:** valorar salubridad y riesgo.
- **Instalaciones:** comprobar vibraciones y funcionamiento.

La reclamación debe describir la conducta y sus efectos.

EL USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES

- El uso debe respetar su **destino y el derecho de los demás**.
- Hay que consultar título, estatutos y acuerdos válidos.
- Un uso exclusivo puede tener límites y obligaciones.
- Los daños, las alteraciones y los obstáculos al paso requieren una valoración concreta.

CASO PRÁCTICO

EL RELLANO COMO ALMACÉN

SUPUESTO HIPOTÉTICO

Un vecino deja bicicletas y muebles en el rellano y dificulta el paso.

¿Puede decidirlo por su cuenta?

- Comprobar el carácter común y las reglas de uso.
- Documentar el obstáculo y comunicarlo.
- Pedir su retirada por los cauces de la comunidad.

El espacio común debe conservar su función y permitir el uso de los demás.

LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD

Instrumento	Qué debemos comprobar
Ley	Derechos, deberes y límites obligatorios
Título y estatutos	Destino, usos y reglas de la finca
Régimen interior	Detalles de convivencia y servicios
Acuerdo de junta	Contenido, mayoría y procedimiento

Las normas internas deben respetar la ley y los estatutos.

CÓMO DOCUMENTAR Y COMUNICAR LAS MOLESTIAS

- Anotar **fecha, hora, duración y frecuencia**.
- Guardar comunicaciones y acreditar su recepción.
- Identificar testigos y conservar actas o informes.
- Valorar mediciones técnicas cuando sean pertinentes.
- Comunicar los hechos al presidente o administrador.

Una descripción precisa facilita la intervención y la reclamación.

LA ACCIÓN DE CESACIÓN

- **Requerimiento fehaciente** del presidente al infractor.
- Si la conducta persiste, **autorización de la junta.**
- Demanda contra el propietario y, en su caso, el ocupante.
- El juez puede acordar medidas cautelares, cese e indemnización.

El juez puede privar del uso hasta 3 años o extinguir los derechos del ocupante, según el caso.

LA NEGOCIACIÓN ANTES DE ACUDIR A JUICIO

- Los **MASC** son medios adecuados de solución de controversias.
- Como regla general, se exige un intento negociador previo en asuntos civiles, con excepciones.
- Opciones: negociación directa, mediación o conciliación.
- Debe acreditarse el intento y su relación con el conflicto.

Un requerimiento de cese no cumple automáticamente la función de un MASC.

PAUTAS PARA ACTUAR

Ante un daño	Ante una molestia
Atender la urgencia	Describir lo que sucede
Identificar la causa	Documentar los episodios
Avisar y conservar pruebas	Comunicar a quien corresponda
Revisar pólizas y reclamar	Valorar negociación y otras vías

La documentación y una actuación a tiempo facilitan la solución.

PREGUNTAS

Gracias por su atención.