

ORDEN DEL 2 DE AGOSTO 2012 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID SOBRE INSPECCIONES PERIÓDICAS DE INSTALACIONES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente (REBT), aprobado mediante Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y publicado en el “Boletín Oficial del Estado” de 18 de septiembre de 2002, determina las inspecciones a realizar. Esta nueva orden del 2 de Agosto de 2012 regula las Inspecciones Periódicas de Instalaciones Comunes en Edificios de 25 viviendas o más.

El régimen de inspecciones se regula en la ITCBT-05 del citado REBT, en la cual se establece, entre otras obligaciones, la de realizar una inspección periódica cada diez años a las instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas.

Dado que el REBT entró en vigor al año de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, es decir, el 18 de septiembre de 2003, todos los edificios de más de 25 viviendas deben ser objeto de una inspección de sus instalaciones eléctricas comunes **antes del 18 de septiembre de 2013**. Por ello, para la realización de las inspecciones periódicas se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Se considera que deberán realizar la inspección periódica de las instalaciones eléctricas comunes cada diez años los edificios destinados a viviendas que dispongan de 25 o más suministros para viviendas (se excluyen los suministros para otros servicios generales o resto de servicios comunes). Se computarán como suministros los locales adjuntos a la finca.

Los servicios comunes que deben ser objeto de inspección periódica cada diez años comprenden:

Las instalaciones de enlace (instalaciones que unen la caja o cajas generales de protección, incluida éstas, con las instalaciones interiores o receptoras del usuario, excluidas éstas).

Las instalaciones correspondientes a los servicios generales del edificio (alimentación eléctrica de ascensores, aparatos elevadores, centrales de calor y frío, grupos de presión, alumbrados, etcétera).

El resto de las posibles instalaciones comunes asociadas a los edificios de viviendas (piscinas, garajes, alumbrado exterior, etcétera). En el caso de que estas últimas estén obligadas a realizar inspección periódica específica cada cinco años de acuerdo a su tipicidad, se procurará hacerla coincidir con la inspección decenal de las instalaciones comunes.

Por lo que se refiere al plazo en el que es exigible la inspección periódica citada, teniendo en cuenta que el Real Decreto 842/2002 entró en vigor el 18 de septiembre de 2003, se considerarán los plazos siguientes:

Aquellas instalaciones cuya legalización sea anterior al 18 de septiembre de 2003, antes del 18 de septiembre de 2013.

Para las legalizadas con posterioridad al 18 de septiembre de 2003, transcurridos diez años desde su fecha de legalización.

Para las inspecciones periódicas sucesivas se considerarán diez años desde la fecha de la última inspección.