



**Presidente Comunidad de Propietarios  
C/ CALLE, NUMERO  
CP MUNICIPIO**

Madrid, 14 de noviembre de 2012

### **ASUNTO: Inspecciones de las instalaciones de Baja Tensión en Comunidad de Propietarios.**

Muy Sres. Nuestros:

El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente (REBT) establece en su artículo 21 la obligatoriedad de realizar una inspección periódica por un Organismo de Control Autorizado para todas aquellas instalaciones de baja tensión recogidas en su Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-05. En el caso de instalaciones eléctricas comunes en edificios de viviendas, la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid ha publicado en el B.O.C.M. de 2 de agosto de 2012 las instrucciones para clarificar el alcance de los edificios de viviendas que deben estar sujetos a inspección periódica cada diez años, y que se concretan en:

- Los edificios de viviendas con la **instalación eléctrica de 10 años o más de antigüedad y que dispongan de 25 o más suministros para viviendas o locales** (se excluyen los suministros para otros servicios generales o resto de servicios comunes) deberán realizar una inspección periódica de sus instalaciones eléctricas comunes, que 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, etc.).
  - El resto de las posibles instalaciones comunes asociadas a los edificios de viviendas (piscina, garaje, alumbrado exterior, etc.). En el caso de que estas últimas estén obligadas a realizar inspección periódica específica cada cinco años de acuerdo a su tipicidad<sup>(1)</sup>, se procurará hacerla coincidir con la inspección decenal de las instalaciones comunes.

De acuerdo con lo expuesto, le recordamos la obligación que tiene como titular de las instalaciones eléctricas comunes de solicitar la inspección periódica reglamentaria a un Organismo de Control Autorizado, quien emitirá el correspondiente Certificado de Inspección. En el caso de que la inspección no fuera favorable, el Organismo de Control Autorizado fijará un plazo para la corrección de defectos, que no podrá ser superior a seis meses, transcurridos los cuales remitirá el certificado de inspección con resultado negativo a esta Dirección General, para su conocimiento y actuación.

Así mismo, le informamos de que todas las instalaciones de enlace anteriormente mencionadas **deberán haber pasado la inspección periódica antes del 18 de septiembre de 2013**, por lo que le recomendamos que contacte con un Organismo de Control Autorizado de los que se adjuntan el reverso de este escrito con la antelación necesaria para poder cumplir los plazos exigidos.

Por último, le recordamos que realizar la inspección periódica es la mejor garantía para que su instalación sea segura y evitar riesgos y que el incumplimiento de esta obligación se considera una infracción, que de acuerdo a la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, puede dar lugar a la imposición de la sanción correspondiente.

LA SUBDIRECCIÓN GENERAL  
DE ENERGÍA Y MINAS

AA

D<sup>a</sup> Carmen Montañés Fernández

<sup>(1)</sup> De acuerdo con la ITC BT-05 deben ser objeto de inspección periódica cada 5 años:

- Locales con riesgo de incendio o explosión: garajes de 25 o más plazas.
- Piscinas con potencia instalada superior a 10 kW.
- Instalaciones de alumbrado exterior con potencia instalada superior a 5 kW.