



**CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS
TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE
FINCAS
CARACUEL, 24, 1ªZDA
11402 JEREZ DE LA FRONTERA**

Expediente: 26/16.14

Fecha: (ver firma digital)

Asunto: Obligatoriedad de las inspecciones de instalaciones comunes de edificios de viviendas cuya potencia instalada sea mayor de 100kW

El 18 de setiembre de 2002 fue publicado en el Boletín Oficial del Estado (núm. 224) el *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico de baja tensión* (en adelante REBT). En él, en su artículo 2.1.c), se estableció un régimen obligatorio de inspecciones periódicas para determinadas instalaciones existentes a la entrada en vigor del citado REBT, la cual se produjo el 18 de setiembre de 2003.

De acuerdo con lo establecido en su artículo 21 "Inspecciones" y en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-05, dichas inspecciones periódicas son obligatorias para las instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas cuya potencia instalada total (incluyendo viviendas, locales comerciales, garajes, etc.) sea mayor de 100kW, fijándose su periodicidad en 10 años. Además establece que dichas inspecciones deban ser realizadas por Organismos de Control Autorizados.

Sobre este tema, en Andalucía se publicó la *Orden de 17 de mayo de 2007, por la que se regula el Régimen de inspecciones Periódicas de las instalaciones eléctricas de baja tensión*. En la misma se establecieron, en función de la reglamentación bajo la cual fueron proyectadas las instalaciones y de la fecha de su puesta en servicio, las siguientes fechas límites para la inspección:

1. Las instalaciones comunes en edificios de viviendas de potencia total instalada (en el edificio) superior a 100 kW, proyectadas con arreglo al REBT aprobado por Real Decreto 2413/1973, de 20 de setiembre, y puestas en servicio antes del 18 de setiembre de 2003, deberán realizar la primera inspección periódica, en función de su antigüedad, antes de las fechas que se indican a continuación:

- a) Edificios con antigüedad superior a 20 años: 18 de setiembre de 2009
- b) Edificios con antigüedad entre 7 años y 20 años: 18 de setiembre de 2011.
- c) Edificios con antigüedad inferior a 7 años: 18 de setiembre de 2013.

2. Las instalaciones de BT referenciadas en el artículo 1, proyectadas y puestas en servicio, con arreglo al mencionado



<http://juntadeandalucia.es/organismos/empleoempresaycomercio>
Albert Einstein, 4
41092 Sevilla

Código Seguro de verificación: gOdrY02wZiPcB0qOnLDY9g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA JOSE ASENSIO COTO	FECHA	30/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/2
			
gOdrY02wZiPcB0qOnLDY9g==			

Real Decreto 842/2002, y las proyectadas con arreglo al REBT aprobado por Real Decreto 2413/1973 y puestas en servicio a partir del 18 de septiembre de 2003, pasarán las inspecciones periódicas de acuerdo con los plazos contemplados en la ITC-BT-05".

De lo anterior se concluye que los plazos establecidos por la citada Orden han sido superados, por lo que, a la fecha, todas las instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas cuya potencia total instalada sea mayor de 100kW deben haber sido sometidas a una primera inspección reglamentaria.

Asimismo le comunicamos que el titular de la instalación es el responsable de solicitar dichas inspecciones, siendo las infracciones por el incumplimiento de esta obligación tipificadas y sancionadas de acuerdo con lo dispuesto en el Título V de la *Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria*.

Existe una guía no oficial en la que se estima que esta potencia instalada de 100 kW se correspondería aproximadamente con la que tendría a un edificio con unas instalaciones comunes que atiendan 25 suministros o más. Este criterio es aproximado ya que la casuística es muy variada y dependerá de la existencia de garajes, locales comerciales, ascensores, extensión y equipamiento de las zonas comunes, etc.

Para determinar con rigor si la potencia instalada de un edificio supera los 100kW, ésta se deberá calcular de acuerdo con los criterios establecidos en el REBT vigente cuando se construyó el edificio. A continuación le indicamos las fechas y las normas aplicables.

EPOCA	NORMA
Antes de 20-07-1955	Aunque existían los reglamentos de baja tensión, no existía en ellos criterio legal
Desde el 21-07-1955 al 07-01-1974	Art. 20 del Decreto de 3 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión
Desde el 08-01-1974 al 17-09-2003	Instrucción MIE BT-010 y Hoja de interpretación nº14 del REBT aprobado mediante el Decreto 2413 de 1973, de 20 de setiembre.
Desde el 18-09-2003	Instrucción ITC-BT-10 del REBT aprobado mediante el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

Por todo lo expuesto, el motivo de la presente es informar de la obligatoriedad de la citada inspección, así como solicitarle haga extensiva la comunicación de esta obligación al colectivo de administradores de fincas colegiados en su corporación, para que a su vez éstos las distribuyan, si procede, entre las comunidades de propietarios cuyas instalaciones eléctricas comunes del edificio sean objeto de inspección.

LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS

P.V. (artículo 3.4 del Decreto 210/2015, de 14 de julio)

LA SECRETARIA GENERAL DE INNOVACIÓN, INDUSTRIA Y ENERGÍA



<http://juntadeandalucia.es/organismos/empleoempresaycomercio>
Albert Einstein, 4
41092 Sevilla

Código Seguro de verificación: q0drYO2wZiPcB0qOnLDY9g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA JOSE ASENSIO COTO	FECHA	30/05/2016	
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	g0drYO2wZiPcB0qOnLDY9g==	PÁGINA	2/2



q0drYO2wZiPcB0qOnLDY9g==