

— **Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas**
Att/ Sr. Presidente
C/Viera y Clavijo, 48 1º Dcha.
35002 – Las Palmas de Gran Canaria

—

**ASUNTO: REVISIONES PERIÓDICAS DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS EN
LAS ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

El Real Decreto 842/2002, de 02 de agosto, aprobó el **Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC)**, derogando al mismo tiempo, el anterior Reglamento aprobado por Decreto 2413/1973. Su entrada en vigor, se produjo con carácter obligatorio el 19 de septiembre de 2003.

La entrada en vigor del citado Reglamento eléctrico, estableció mayores cotas de seguridad e introdujo diversas novedades en cuanto al diseño, materiales y mantenimiento de las instalaciones eléctricas, destacando en este último caso **la obligación de realizar inspecciones periódicas a instalaciones** que con el anterior reglamento no estaban obligadas. Entre ellas cabe destacar por su impacto, **las instalaciones comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada > 100 Kw**.

En el caso de este tipo de edificios, los titulares de las instalaciones, o en su caso las comunidades de propietarios, son responsables del correcto mantenimiento de las mismas, debiendo requerir la actuación de empresas instaladoras autorizadas cuando sea necesario la reforma o modificación de las mismas, y solicitar la inspección periódica de las instalaciones a un Organismo de Control (OC) libremente elegido entre los autorizados.

El régimen de inspecciones se regula en la instrucción ITC BT-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, contados desde la fecha de apertura o inauguración del citado edificio.

Así mismo le recordamos que las infracciones a lo dispuesto en el citado Reglamento E. de Baja Tensión, son sancionables de acuerdo con lo dispuesto en el Título V de la Ley 21/1992, de 16 de julio de Industria. Con independencia de ello y en función de grado de riesgo eléctrico detectado, se podrá ordenar la suspensión cautelar del suministro eléctrico al edificio, hasta tanto se reponga la seguridad mínima de las instalaciones en cuestión, en virtud de lo indicado en el artículo.

C/León y Castillo, 200
Edif. de Servicios Múltiples III
35071 Las Palmas de Gran Canaria
Telef.: 928 899 400 / Fax: 928 899 570

Avda. Francisco La Roche, nº 35
Edif. de Servicios Múltiples I
38071 Santa Cruz de Tenerife
Telef.: 922 475 000 / Fax: 922 475 346

www.gobiernodecanarias.org/industria

1

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ERASMO MANUEL GARCÍA DE LEÓN - DIRECTOR GENERAL INDUSTRIA Y ENERGÍA	Fecha: 14/12/2016 - 14:08:52
Este documento ha sido registrado electrónicamente:	
SALIDA - N. General: 639223 / 2016 - N. Registro: EICC / 115993 / 2016	Fecha: 15/12/2016 - 08:52:10
En la dirección https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0wcFFDdA9Iy5FcHwM4dKGvWBbwS9iTheK	
El presente documento ha sido descargado el 15/12/2016 - 08:55:06	



Por último solicitamos su colaboración y a la vez apelamos a su sentido de la responsabilidad, en aras de garantizar la seguridad de las instalaciones eléctricas en evitación de daños para las personas, animales y cosas, lo que además evitaría las posibles responsabilidades penales y de otra índole vinculadas, así como garantizaría las coberturas de los seguros correspondientes, en caso de siniestro.

Con el objetivo de facilitar el cumplimiento de dicho marco legal, recientemente se ha aprobado una resolución que actualiza los protocolos y facilita los pasos a seguir para la realización de estas inspecciones periódicas (*BOC de 28/11/2016, Resolución de 16/11/2016 por la que se publican los protocolos para la realización de las inspecciones periódicas reglamentarias de las instalaciones comunes de Baja Tensión en edificios de viviendas*). Además pueden dirigirse al Servicio de Instalaciones Energéticas que a través del asesoramiento presencial de nuestros técnicos (mediante cita previa a través del [012](tel:012)) o de consulta a distancia a través del correo electrónico institucional (enerweb.ceicc@gobiernodecanarias.org), pueden resolver aquellas dudas o aclaraciones que puedan necesitar.

A modo de ayuda se adjunta a esta circular una información resumida y extractada de la citada Resolución en la medida de facilitarles las acciones a emprender sobre esta materia.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos, agradeciendo su colaboración en la divulgación de esta circular entre sus Comunidades de propietarios.

EL DIRECTOR GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGIA

Erasmó García de León

Firmado electrónicamente

C/León y Castillo, 200
Edif. de Servicios Múltiples III
35071 Las Palmas de Gran Canaria
Telef.: 928 899 400 / Fax: 928 899 570

Avda. Francisco La Roche, nº 35
Edif. de Servicios Múltiples I
38071 Santa Cruz de Tenerife
Telef.: 922 475 000 / Fax: 922 475 346

www.gobiernodecanarias.org/industria

2

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ERASMO MANUEL GARCÍA DE LEÓN - DIRECTOR GENERAL INDUSTRIA Y ENERGÍA	Fecha: 14/12/2016 - 14:08:52
Este documento ha sido registrado electrónicamente:	
SALIDA - N. General: 639223 / 2016 - N. Registro: EICC / 115993 / 2016	Fecha: 15/12/2016 - 08:52:10
En la dirección https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0wcFFDdA9Iy5FcHwM4dKGvWBbwS9iTheK	 
El presente documento ha sido descargado el 15/12/2016 - 08:55:06	

ANEXO I

Recomendaciones en la forma de proceder:

1º) Solicitar la inspección periódica de la instalación a un Organismo de Control de la Administración (OC). De esta manera se obtendrá un documento (acta de inspección) en el que se señalarán los defectos a corregir observados en el transcurso de la inspección.

2º) Si con motivo de la inspección periódica, se observasen defectos en las instalaciones, éstos deberán ser reparados en el plazo indicado por el citado OC actuante. Dichas actuaciones es decir las reparaciones, modificaciones o adaptaciones necesarias deberán ser realizadas por empresa instaladora de la categoría que proceda.

5º) El Organismo de Control establecerá el plazo máximo en el que debe realizarse la reparación o adecuación, en función del riesgo existente y demás circunstancias que concurran, que, en el caso de defecto grave o perturbaciones importantes, no será superior a 6 meses. En el caso de riesgo inminente de accidentes se deben tomar las medidas inmediatas adecuadas para evitar el riesgo, incluso quedando las instalaciones fuera de uso si fuera preciso.

6º) Encargar los trabajos a la empresa instaladora escogida, la cual una vez culminados los trabajos, elaborará un Certificado de la Instalación (CI o CAI) como garantía del trabajo realizado y que se entregará al titular o Comunidad del Edificio en cuestión, junto con el Manual de Instrucciones y Planos eléctricos correspondientes.

7º) Solicitar al mismo Organismo (OCA) que intervino al principio, la segunda visita de inspección en la que se comprobará que se han corregido todos los defectos observados en la instalación. El OCA emitirá una certificación con la calificación de favorable, si procede.

NOTA 1: A los efectos de las presentes instrucciones, se considera edificio como la construcción que dispone de instalaciones de enlace (caja general de protección, línea o líneas generales de alimentación, centralización o centralizaciones de contadores, etcétera) con un solo titular y CIF (comunidad de propietarios o propietario del edificio), sin perjuicio de que este edificio pueda estar integrado con otros en un bloque de edificios que compartan otros servicios comunes tales como piscina, garaje, etc. y formen parte de la misma unidad constructiva.

NOTA 2: El titular o Comunidad de propietarios son responsables de custodiar los documentos técnicos y administrativos que acrediten la correcta legalización de las instalaciones, así como conservar los contratos de mantenimiento y revisiones periódicas que se lleven a cabo a lo largo de la vida útil de la instalación según lo establecido en el artículo 57 del Decreto 141/2009 de 10 de noviembre ya citado anteriormente.

C/León y Castillo, 200
Edif. de Servicios Múltiples III
35071 Las Palmas de Gran Canaria
Telef.: 928 899 400 / Fax: 928 899 570

Avda. Francisco La Roche, nº 35
Edif. de Servicios Múltiples I
38071 Santa Cruz de Tenerife
Telef.: 922 475 000 / Fax: 922 475 346

www.gobiernodecanarias.org/industria

3

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ERASMO MANUEL GARCÍA DE LEÓN - DIRECTOR GENERAL INDUSTRIA Y ENERGÍA	Fecha: 14/12/2016 - 14:08:52
Este documento ha sido registrado electrónicamente:	
SALIDA - N. General: 639223 / 2016 - N. Registro: EICC / 115993 / 2016	Fecha: 15/12/2016 - 08:52:10
En la dirección https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0wcFFDdA9Iy5FcHwM4dKGvWBbwS9iTheK	
El presente documento ha sido descargado el 15/12/2016 - 08:55:06	

Por lo tanto es de vital importancia para todas las **Comunidades de Propietarios** disponer de la documentación acreditativa de las características técnicas de su **instalación eléctrica** para conocer su potencia y de este modo saber si está obligada a realizar la **inspección eléctrica periódica**, (p.e. proyecto, certificado de finalización y dirección de obra, certificados de instalación (boletines eléctricos), contratos de mantenimiento, certificados de las inspecciones periódicas, etc.).

NOTA 3: Tanto las Empresas Instaladoras como los Organismos de Control, tienen que están acreditados ante la Dirección General de Industria y Energía del Gobierno de Canarias, por lo que recomendamos que se pongan en manos de empresas y profesionales habilitados, exigiéndoles su acreditación oficial, lo cual se puede comprobar a través de una de las siguientes vías:

- A)** En el caso de los organismos de control reglamentarios (OC), accediendo a la página web de la sede electrónica de esta Consejería,

www.gobiernodecanarias.org/industria

- B).**- En el caso de las empresas instaladoras, consultando sus datos en la página Web del Registro Integrado Industrial:

<https://oficinavirtual.mityc.es/RII/consultaspublicas/consultadatos.aspx>

O Alternativamente puede dirigirse al Servicio de Desarrollo Industrial de la Dirección General de Industria y Energía (teléfonos: 922 47 53 00 S/C de Tenerife y 928 89 95 58 Las Palmas) o por correo electrónico a la dirección:

indweb.ceicc@gobiernodecanarias.org

NOTA 4: En caso de que surjan dudas o necesiten aclaraciones se pueden dirigir por correo electrónico a la Dirección General de Industria y Energía en la dirección enerweb.ceicc@gobiernodecanarias.org. Alternativamente pueden solicitar cita previa en el servicio telefónico **012** si desean una entrevista con un técnico especialista que les informe o asesore al respecto.

C/León y Castillo, 200
Edif. de Servicios Múltiples III
35071 Las Palmas de Gran Canaria
Telef.: 928 899 400 / Fax: 928 899 570

Avda. Francisco La Roche, nº 35
Edif. de Servicios Múltiples I
38071 Santa Cruz de Tenerife
Telef.: 922 475 000 / Fax: 922 475 346

www.gobiernodecanarias.org/industria

4

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ERASMO MANUEL GARCÍA DE LEÓN - DIRECTOR GENERAL INDUSTRIA Y ENERGÍA	Fecha: 14/12/2016 - 14:08:52
Este documento ha sido registrado electrónicamente:	
SALIDA - N. General: 639223 / 2016 - N. Registro: EICC / 115993 / 2016	Fecha: 15/12/2016 - 08:52:10
En la dirección https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0wcFFDdA9Iy5FcHwM4dKGvWBbwS9iTheK	
El presente documento ha sido descargado el 15/12/2016 - 08:55:06	

ANEXO II

Alcance de las revisiones periódicas

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**, debían ser revisadas 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**.

C/León y Castillo, 200
Edif. de Servicios Múltiples III
35071 Las Palmas de Gran Canaria
Telef.: 928 899 400 / Fax: 928 899 570

Avda. Francisco La Roche, nº 35
Edif. de Servicios Múltiples I
38071 Santa Cruz de Tenerife
Telef.: 922 475 000 / Fax: 922 475 346

www.gobiernodecanarias.org/industria

5

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ERASMO MANUEL GARCÍA DE LEÓN - DIRECTOR GENERAL INDUSTRIA Y ENERGÍA	Fecha: 14/12/2016 - 14:08:52
Este documento ha sido registrado electrónicamente:	
SALIDA - N. General: 639223 / 2016 - N. Registro: EICC / 115993 / 2016	Fecha: 15/12/2016 - 08:52:10
En la dirección https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0wcFFDdA9Iy5FcHwM4dKGvWBbwS9iTheK	 
El presente documento ha sido descargado el 15/12/2016 - 08:55:06	