

ASOCIACIÓN DE COMUNIDADES DE
PROPIETARIOS DE VIVIENDAS EN
URBANIZACIONES DE MAJADAHONDA
Ronda de las Sirenas, 1
280221 Majadahonda

EXPTE. 2013M166

ASUNTO: Consulta de la Asociación de comunidades de propietarios de viviendas en urbanizaciones de Majadahonda sobre la inspección periódica de las instalaciones comunes en edificios de viviendas.

En contestación a la consulta recibida sobre determinados aspectos de la aplicación de la Resolución de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de fecha 2 de agosto de 2012, por la que se publican las instrucciones para la realización de las inspecciones periódicas de las instalaciones comunes en edificios de viviendas, se informa lo siguiente:

El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión aprobado por Real Decreto 842/2002, establece en su artículo 2 que se aplicará a las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor, en lo referente al régimen de inspecciones, si bien los criterios técnicos aplicables en dichas inspecciones serán los correspondientes a la reglamentación con la que se aprobaron.

Por tanto, cabe indicar que todas las instalaciones tanto anteriores como posteriores al Real Decreto 842/2002, están sujetas al régimen de inspecciones periódicas que se establece en la ITC-BT 05, con independencia de su estado de conservación y mantenimiento.

Por lo que se refiere a que la Resolución referenciada modifica los criterios técnicos de inspección, sustituyendo los criterios técnicos de la reglamentación con la que se autorizaron por un criterio único basado en la seguridad, debemos aclarar a esa Asociación lo erróneo de su interpretación.

Del tenor literal de la Resolución se desprende que se han establecido condiciones mínimas de seguridad para las instalaciones cuyo reglamento ha sido ya derogado, teniendo en cuenta la potestad atribuida al Órgano competente de la Comunidad Autónoma de aplicar el Real Decreto 842/2002 a aquellas instalaciones existentes con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su estado o características impliquen un riesgo grave para las personas o bienes, o se produzcan perturbaciones importantes en el normal funcionamiento de otras instalaciones.

A tales efectos, el protocolo no contempla como defectos modos de instalación, materiales, dimensiones de canalizaciones, etc de instalaciones que fueron aprobadas con reglamentos anteriores. Lo que sí considera, porque va implícito en la potestad previamente mencionada, es calificar como defectuosos y peligrosos algunos materiales específicos que la práctica y el desarrollo técnico de más de cincuenta años ha validado como tal (tubos bergman y aislamiento textil por ser ambos propagadores de llama) o la ausencia de sistemas de puesta a tierra para protección de contactos indirectos, por ejemplo.

Por lo que se refiere a que la Resolución citada modifica el criterio técnico de la potencia instalada por un criterio físico de número de suministros, debe aclararse a esa Asociación que contrariamente a lo expuesto, el criterio del número de suministros es equivalente al de potencia instalada, con la diferencia sustancial de que éste último si resulta clarificador para



Comunidad de Madrid

todos aquellos titulares de instalaciones que pueden verse afectados por la norma y, por tanto, resulten obligados a efectuar la inspección periódica.

Si bien el REBT-02 define de manera precisa el concepto de potencia instalada, ni el Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT-73) ni el Decreto de 3 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión establece una definición expresa de potencia instalada.

Es por ello que la administración competente en materia industrial debe establecer criterios claros, homogéneos y objetivos que den la necesaria seguridad jurídica a los sujetos obligados, circunstancia que justifica el dictado de la referida resolución y el establecimiento del criterio técnico equivalente de los 25 suministros. Todo lo cual se ha fundamentado en la metodología de cálculo establecida en el REBT-73, MIE -BT-10 para la previsión de cargas, así como en las potencias actuales normalizadas en baja tensión a las que han sido ajustados los todos los suministros existentes y en la media de las potencias contratadas en relación con el nivel de electrificación actual de los suministros.

Por lo que se refiere a que la mencionada Resolución modifica el concepto de edificio, reduciéndolo a aquel que tenga más de 25 vecinos y un único CIF, conviene aclarar a esa Asociación, que de la propia literalidad del apartado correspondiente a la Resolución se evidencia que se vincula a un mismo CIF la existencia de instalaciones de enlace, es decir, debe existir instalación de enlace común, toda o parte, para ese mismo CIF para que, estrictamente desde un punto de vista eléctrico, pueda considerarse edificio.

Ello es así porque en el contexto de la normativa sectorial en la que debe ser interpretado el mandato reglamentario de la inspección periódica, la potencia total instalada de un edificio, en edificación horizontal o vertical, que es tomada en cuenta en el dimensionamiento de las acometidas y de las instalaciones de enlace, resulta ser la suma de las previsiones de potencia de las viviendas y resto de servicios generales.

Sobre lo indicado, entiende esta Dirección General que la referida Resolución no genera nuevas obligaciones para ningún ciudadano, sino que contribuye a clarificar el alcance de las obligaciones que se derivan de la inspección periódica, todo ello, sin perjuicio de la responsabilidad de los titulares de los posibles riesgos para las personas, las cosas y el medio ambiente que se deriven de una inadecuada conservación y mantenimiento de las instalaciones.

Madrid, 24 de abril de 2013

EL DIRECTOR GENERAL DE
INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS

Carlos López Jimeno