

‘Reglamento de baja tensión y la inspección de los edificios y garajes’

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 19 de marzo de 2018, lunes

El reglamento electrónico de baja tensión en vigor, establece un cuadro de inspecciones para los edificios, garajes por medio de organismos de control para instalaciones cuya seguridad es de particular relevancia, sin obviar la obligación de los titulares de mantenerlas en buen estado.

Aunque normalmente se aplica a las nuevas instalaciones y reformas que se ejecutan en las ya existentes, la inspección también se realiza en las instalaciones cuando su estado, situación o características implican una situación de riesgo grave.

El reglamento es aplicable asimismo al régimen de inspecciones periódicas, si bien con criterios técnicos de la reglamentación con que se aprobaron.

En lo que se refiere al interesante capítulo del régimen de inspecciones periódicas, éste afecta a todas las instalaciones comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 Kw. (incluida la suma de las potencias de las viviendas y locales) realizándose cada 10 años, mientras que los garajes será cada 5, no obstante, estas inspecciones, que deben ser siempre realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA) en el campo reglamentario de baja tensión, presenta una importante problemática en cuanto a los criterios técnicos a aplicar por las OCA, a las fechas máximas de inspección para las instalaciones existentes y al concepto mismo de potencia instalada.

Para dar respuestas a estas problemáticas creadas sobre la potencia contratada, numero de viviendas o plazas de garaje, se han publicado normas que clarifican las inspecciones periódicas, cuyo ámbito queda restringido a edificios destinados principalmente a viviendas que dispongan de 25 o más suministros y garajes desde 25 plazas. Y cuando dispone por número de viviendas, lo hace en el total del conjunto comunal, pues lo que se revisa y está afecto a este Reglamento es la comunidad de propietarios, no solo una escalera con más de 25 viviendas o más de 100 kw.

Las instalaciones eléctricas en baja tensión antes citadas, deberán ser objeto de inspección por un Organismo de Control, a fin de asegurar, en la medida de lo posible el cumplimiento reglamentario a lo largo de la vida, estando establecido que en garajes se inspeccionen con la presencia activa del instalador autorizado que tenga suscrito el contrato de mantenimiento, expidiéndose informe del resultado, y en su caso, la subsanación de las deficiencias detectadas y plazo para su ejecución.

Los instaladores autorizados con los que se hace el contrato con la comunidad, tienen la obligación en base a las normas, a realizar una inspección cada seis meses, expidiendo el correspondiente boletín y, en su caso, informe de las deficiencias detectadas a corregir por la propiedad.