

Inspecciones obligatorias en Comunidades de Propietarios



¿Qué inspecciones son obligatorias?

La normativa de seguridad industrial vigente exige pasar una serie de **inspecciones obligatorias** en las **comunidades de propietarios** sobre sus **instalaciones de Ascensores**, Instalaciones de baja tensión y Depósitos de gasóleo.

Periodicidad de las inspecciones obligatorias

Las **inspecciones periódicas de ascensores** están reguladas en el **Reglamento de aparatos de elevación y manutención**, publicado en el Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, y por la **Instrucción Técnica complementaria AEM 1 “Ascensores”**, publicada en el Real Decreto 88/2013 de 8 de Febrero, deben realizarse:

Cada 2 años:

Ascensores instalados en edificios industriales o locales de pública concurrencia.

Cada 4 años:

Ascensores que sirven a más de 4 plantas o más de 20 viviendas.

Cada 6 años:

Ascensores instalados en edificios que no cumplan los apartados anteriores.

La **inspección de las instalaciones eléctricas de baja tensión** se regula por el **Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT)** y sus **Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC)**, publicados en el Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto, y que

derogaban el Reglamento anterior del Real Decreto 2413/1973, y establece las siguientes obligaciones que afectan a las **comunidades de propietarios**:

Cada 5 años:

Garajes con más de 25 vehículos.

Piscinas con potencia instalada superior a 10 KW.

Alumbrados exteriores con potencia instalada superior a 5 KW.

Cada 10 años:

Zonas comunes del edificio a partir de 100 KW de potencia total instalada.

En cuanto a los **depósitos de gasóleo** de las **comunidades de propietarios**, se rigen por el **Reglamento de Instalaciones Petrolíferas**, modificado por el Real Decreto 1523/1999 de 1 de octubre, y sus **Instrucciones Técnicas Complementarias MI-IP.03**, publicadas en el Real Decreto 1427/1997 de 15 de septiembre, que se refieren a las **instalaciones petrolíferas de uso propio**, y están obligados a las siguientes inspecciones.

Cada 10 años:

Depósitos interiores de capacidad superior a 3.000 l.

Depósitos exteriores de capacidad superior a 5.000 l.

Además, **cada 5 años** deberán efectuar una **revisión periódica** que puede ser llevada a cabo por un instalador autorizado, o por el mantenedor.

Los depósitos de menor capacidad, **cada 10 años** deberán efectuar una **revisión periódica** por instalador o mantenedor autorizado.

Por otra parte, las instalaciones enterradas están obligadas a realizar **pruebas de estanqueidad** con esta periodicidad:

Cada 5 años:

Tuberías enterradas.

Tanques de almacenamiento que no sean de **doble pared con detección automática de fugas** ni estén **enterrados en cubeto estanco con tubo buzo**, deberán realizar la prueba tanto en depósito como en tuberías, pudiéndose llevar a cabo con producto en el tanque y la instalación en funcionamiento.

Cada 10 años:

Los **tanques de almacenamiento** del grupo anterior deberán hacer una **prueba de estanqueidad**, en tanque vacío, limpio y desgasificado, tras examen visual de la superficie interior y medición de espesores.

¿Quién puede hacer las inspecciones?

Estas **inspecciones periódicas reglamentarias** sólo pueden ser realizadas por personal técnico cualificado por su formación y experiencia, perteneciente a cualquiera de los **Organismos de Control Autorizados (OCA)**.

¿Por qué es recomendable tener siempre las inspecciones en vigor?

Las **comunidades de propietarios** titulares de las instalaciones tienen la obligación de mantenerlas en buen estado y pasar las inspecciones y revisiones establecidas por la Administración. En primer lugar, el cumplimiento de esta normativa de seguridad evitará cuantiosas multas, y en segundo lugar, sin ser menos importante, aportará tranquilidad a los comuneros, porque unas instalaciones con todas las **inspecciones reglamentarias en vigor**, son unas **instalaciones seguras**.