



MANTENIMIENTO E INSPECCIONES OBLIGATORIAS EN EDIFICIOS: OBLIGACIONES Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Código: 57/2026 - Fecha: 23/02/2026

Todos debemos ser conscientes de que el correcto funcionamiento de las instalaciones existentes en los edificios exige un **mantenimiento adecuado y continuo**. La responsabilidad de llevar a cabo dichos mantenimientos recae en la Comunidad de Propietarios.

Además del mantenimiento ordinario, es obligatorio realizar **inspecciones periódicas** a través de un Organismo de Control Autorizado (OCA) en aquellas instalaciones cuyo mal funcionamiento pueda ocasionar daños relevantes. Entre ellas, cabe destacar especialmente las inspecciones de **las instalaciones eléctricas y de los sistemas de protección contra incendios**, por su impacto directo en la seguridad de las personas y de los inmuebles.

Las **inspecciones eléctricas** están reguladas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), específicamente en su ITC-BT-05, punto 4. Según esta normativa, son obligatorias, a nivel nacional, las siguientes inspecciones:

Cada 5 años:

- Instalaciones industriales que precisen proyecto, con una potencia instalada mayor a 100 kW.
- Locales de Pública Concurrencia.
- Locales con riesgo de incendio o explosión, de clase I, excepto garajes de menos de 25 plazas.
- Locales mojados con potencia instalada superior a 25 kW.
- Piscinas con potencia instalada superior a 10 Kw.
- Quirófanos y salas de intervención.
- Instalaciones de alumbrado exterior con potencia instalada superior 5 kW.

Cada 10 años:

- Las instalaciones comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada mayor a 100 kW.

Indicar que la potencia instalada no es lo mismo que la potencia contratada, siendo la instalada la máxima potencia que se podría llegar a contratar, dicha potencia viene reflejada en el Boletín Eléctrico del edificio, también se podría obtener mediante el valor de los fusibles de la instalación.

Además, en la Comunidad de Madrid, en cumplimiento del Decreto 17/2019, los edificios de viviendas con más de 16 suministros también están obligados a realizar inspecciones periódicas de sus instalaciones eléctricas comunes cada 10 años.

Las **inspecciones de protección contra incendios** están reguladas por el Real Decreto 513/2017 (artículo 22). Según esta normativa, son obligatorias a nivel nacional cada 10 años para los edificios siguientes:

- Uso administrativo con superficie construida mayor de 2000 m2.
- Uso docente con superficie construida mayor de 2000 m2.
- Uso comercial con superficie construida mayor de 500 m2.
- Uso pública concurrencia con superficie construida mayor de 500 m2.
- [Uso aparcamiento con superficie construida mayor de 500 m2.](#)
- Uso trastero con superficie construida mayor de 500 m2.

Hay que tener en cuenta que **Industria no avisa para la realización de las inspecciones periódicas** siendo obligación de las Comunidades de Propietarios estar al tanto de cuando les corresponde realizarlas ya que en el caso de no realizar las inspecciones en las fechas establecidas las Comunidades pueden ser sancionadas con multas de varios miles de euros, importe muy superior al valor de la realización de las inspecciones.

Por ello son las Comunidades las que, en las fechas que correspondan, **deben solicitar a las OCAs la realización de las inspecciones periódicas**. Una vez realizadas dichas inspecciones se pueden dar tres casos:

1. **Inspección Favorable** (cuando no aparecen defectos graves o muy graves), la OCA emite un certificado positivo válido por 10 años. La Comunidad no tiene que hacer nada más.
2. **Inspección Condicionada** (cuando se detecta la existencia de, al menos, un defecto grave o un defecto leve procedente de otra inspección anterior que no se haya corregido), la OCA emite un informe condicionado con los defectos detectados y el plazo para la subsanación. La Comunidad debe subsanar los defectos en el plazo establecido. Transcurrido dicho plazo sin haberse subsanado los defectos, el Organismo de Control deberá remitir el Certificado con la calificación negativa al órgano competente de la Comunidad Autónoma.
3. **Inspección Negativa** (cuando se observe, al menos, un defecto muy grave), la OCA emite un certificado negativo y lo notifica directamente al órgano competente de la Comunidad Autónoma. La Comunidad debe subsanar los defectos de inmediato

para evitar sanciones.

Importante recordar que una vez subsanadas las deficiencias se debe avisar a la OCA para que revise los trabajos realizados y posteriormente emita el certificado favorable ya que, si no se hace así, al finalizar el plazo de subsanación sin recibir notificación la OCA emitirá un certificado negativo en base al cual **Industria propondrá una sanción que suele ser de unos 8000 €.**

Dicho importe, si se justifica que los trabajos se hicieron en fecha, pero no se notificaron a tiempo, podría reducirse hasta un 40%, siendo la sanción restante todavía importante.

Si no se realizaron las subsanaciones antes de recibir la sanción se deberá abonar la multa y además reparar los defectos ya que en caso contrario se irán incrementando las sanciones.

En consecuencia, para evitar sanciones importantes, se deben realizar las inspecciones obligatorias en las fechas establecidas y no olvidar nunca comunicar la subsanación de los defectos a las OCAs para que estas puedan emitir los Certificados Favorables.



Asesoría Industrial

CAFMadrid dispone de una Asesoría Industrial GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: todos los jueves de 13:00 a 15:00 - 91 591 96 70 Extensión 7



Pablo García

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez

