



# ATENCIÓN A LAS INSPECCIONES DE BAJA TENSIÓN Y ASEGURAMIENTO OBLIGATORIO EN EDIFICIOS RESIDENCIALES

Código: 81/2026 - Fecha: 24/03/2026

El Grupo de Trabajo de Seguros del Colegio ha detectado un incremento de reclamaciones derivadas del incumplimiento de las inspecciones reglamentarias de Baja Tensión, así como de la falta de aseguramiento obligatorio de incendio y responsabilidad civil en edificios residenciales.

Por ello, consideramos oportuno recordar la **importancia del correcto cumplimiento de las obligaciones legales que afectan a las Comunidades de Propietarios.**

La adecuada gestión de estas inspecciones y coberturas no solo constituye una exigencia legal, sino también una obligación inherente a las funciones del Administrador de Fincas en materia de conservación y mantenimiento de los inmuebles, conforme al artículo 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

## 1. Marco normativo aplicable para Instalaciones eléctricas

Las instalaciones eléctricas de baja tensión en edificios y comunidades de propietarios están reguladas, entre otras disposiciones, por:

- **Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto**, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT).
- ITC-BT-05, relativa a verificaciones e inspecciones.
- Normativa autonómica de la Comunidad de Madrid en materia de industria y seguridad industrial.

Determinadas instalaciones comunes (garajes con más de 25 plazas, locales de pública concurrencia, alumbrado exterior, instalaciones con potencia elevada, etc.) están sujetas a **inspección periódica obligatoria por Organismo de Control Autorizado (OCA)**, con carácter general cada 5 años.

## 2. Legislación en materia de seguros

La Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación (BOE núm. 128, de 29 de mayo de 1999), establece en su artículo 24 la obligación de asegurar los edificios frente al riesgo de incendio y daños a terceros.

La carencia de seguro puede dar lugar a sanciones económicas que pueden oscilar entre 60.000 y 150.000 euros, sin perjuicio de las responsabilidades civiles que pudieran derivarse en caso de siniestro.

### 3. Obligación de realización y comunicación

Si bien la Comunidad de Propietarios es la titular de la instalación, el Administrador de Fincas, en el ejercicio de sus funciones de conservación y diligencia profesional, debe:

- Controlar los plazos de inspección periódica y el mantenimiento en vigor de las pólizas de seguro.
- Informar a la Junta de Gobierno y promover su ejecución en tiempo y forma.
- Custodiar el acta de inspección y la póliza de seguro.
- Tramitar, en su caso, la subsanación de los defectos detectados, cuando exista encargo expreso para ello.
- Trasladar, cuando proceda, la documentación exigida ante la Dirección General competente en materia de Industria, la compañía aseguradora o el mediador profesional.

La falta de aseguramiento o advertencia en la realización de la inspección o la no subsanación de defectos calificados como graves o muy graves puede dar lugar a responsabilidades administrativas, civiles e incluso penales en caso de siniestro.

### 4. Posibles sanciones por incumplimiento

El incumplimiento de las obligaciones en materia de seguridad industrial puede ser calificado como infracción conforme a la Ley 21/1992, de Industria, y normativa autonómica de desarrollo.

Las sanciones pueden incluir:

- Multas que, en función de la gravedad, pueden oscilar desde varios miles de euros hasta importes significativamente superiores en caso de infracciones graves o muy graves (siendo habituales cuantías entre 4.000 y 12.000 euros).
- Requerimientos de paralización de instalaciones.
- Responsabilidad por daños derivados de accidentes eléctricos.
- Agravación de responsabilidad en caso de incendio o siniestro con daños

personales o materiales.

- Posible repercusión en las coberturas aseguradoras si se acredita incumplimiento de obligaciones de mantenimiento obligatorio.

☒ En caso de accidente eléctrico derivado de una instalación no inspeccionada o con defectos no subsanados, podría exigirse responsabilidad a la Comunidad de Propietarios y analizarse la eventual responsabilidad profesional del Administrador de Fincas por omisión de información o falta de diligencia en la gestión.

## 5. Recomendaciones de buenas prácticas

Se recomienda a todos los colegiados:

- Mantener un registro actualizado de las instalaciones sujetas a inspección obligatoria en cada comunidad.
- Establecer un Calendario de plazos y vencimientos.
- Informar por escrito a la Comunidad de Propietarios de las obligaciones legales, mediante acuerdo en Acta o comunicación a la persona que ejerza el cargo de Presidente.
- Dejar constancia en acta de la aprobación del presupuesto y ejecución de la inspección y mandato expreso al Administrador de Fincas para la subsanación de los defectos detectados.
- Conservar certificados e informes técnicos.
- Actuar con especial diligencia ante defectos graves o muy graves con información inmediata a la Junta de Gobierno.

La prevención, la documentación adecuada y la trazabilidad de las actuaciones constituyen la mejor garantía frente a posibles responsabilidades.

**El Colegio insiste en que la correcta gestión de las inspecciones periódicas de baja tensión y la vigilancia del adecuado aseguramiento forman parte esencial del deber de diligencia profesional del Administrador de Fincas y contribuyen decisivamente a la seguridad de los edificios y de sus ocupantes.**

Para cualquier aclaración adicional pueden dirigirse a la asesoría de Seguros del Colegio.



## Asesoría en Seguros

CAFMadrid dispone de una Asesoría en Seguros **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 lunes de 10:00 a 12:00 - 91 591 96 70 Extensión 7



Diego S.Bahamonde

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez

