

## mantenimiento de las Instalaciones de Protección Contra Incendios

Está regulado por el RD 513/2017, obligando éste a que se realicen las revisiones de mantenimiento obligatorias, trimestrales y anuales, tal y como indica la **Nueva Guía Técnica de Aplicación (RIPCI)** en su Anexo II, sobre el mantenimiento mínimo de las instalaciones de protección contra incendios.

### *Artículo 17. Obligaciones de las empresas mantenedoras*

Las empresas mantenedoras adquirirán las siguientes obligaciones en relación con los equipos o sistemas, cuyo mantenimiento les sea encomendado:

- a) Realizar las actividades de mantenimiento exigidas en este reglamento a los equipos o sistemas, de acuerdo con los plazos reglamentarios, utilizando recambios y piezas originales, siempre y cuando afecten a la certificación del producto.
- b) Corregir, a petición del titular de la instalación, las deficiencias o averías que se produzcan en los equipos o sistemas, cuyo mantenimiento tiene encomendado.
- c) Entregar un informe técnico al titular, en el que se relacionen los equipos o sistemas que no ofrezcan garantía de correcto funcionamiento, presenten deficiencias, que no puedan ser corregidas durante el mantenimiento, que no cumplan con las disposiciones vigentes que les sean aplicables o no sean adecuados al riesgo de incendio del edificio, sector o área de incendio destinada a proteger.
- d) Conservar, al menos durante cinco años, la documentación justificativa de las operaciones de reparación y mantenimiento que realicen, sus fechas de ejecución, resultados e incidencias, elementos sustituidos y cuanto se considere digno de mención para conocer el estado de operatividad del equipo o sistema cuya conservación se realice.
- e) **Emitir un certificado del mantenimiento periódico efectuado**, en el que conste o se haga referencia a los equipos y sistemas objeto del mantenimiento, anexando copia de las listas de comprobación utilizadas, durante las operaciones y comprobaciones ejecutadas, con las anotaciones realizadas y los resultados obtenidos.
- f) **Comunicar al titular de los equipos o sistemas las fechas en que corresponde efectuar las operaciones de mantenimiento periódicas establecidas en este reglamento.**
- g) En el caso de extintores de incendio, la empresa mantenedora colocará en todo extintor que haya mantenido, fuera de la etiqueta del fabricante del mismo, una etiqueta con su número de identificación, nombre, dirección, fecha en la que se ha realizado la operación, fecha en que debe realizarse la próxima revisión. Asimismo, las empresas mantenedoras de extintores de incendio llevarán un registro en el que figurarán los extintores y las operaciones realizadas a los mismos.

**Para un mantenimiento estándar, como es la de una comunidad de propietarios, la empresa instaladora y/o mantenedora deberá cumplir, entre otros, estos requisitos, tal y como queda reflejado en el artículo 15 del RD 513/2017.:**

- Estar en posesión de la documentación que la identifique como empresa autorizada.
- Disponer del personal y de los medios técnicos necesarios para el ejercicio de la actividad. Como mínimo un responsable técnico de la empresa, en posesión de un título de escuelas técnicas universitarias, y un operario con la certificación acreditativa para cada uno de los sistemas para los que están habilitadas.
- Un Seguro de Responsabilidad Civil que cubra un mínimo de 800.000 euros.
- Disponer de un certificado de calidad, ISO9001.
- Las empresas instaladoras y las mantenedoras deben estar habilitadas por el organismo competente de la comunidad autónoma. Estas necesitan una acreditación distinta para cada uno de los Sistemas de Protección Contra Incendios.

Tal y como indica el RD 513/2017 en su artículo 17.F, es obligación de la empresa mantenedora comunicar al titular de los equipos y sistemas, las fechas en que corresponde efectuar las operaciones de mantenimiento periódicas recogidas en este reglamento.

#### Artículo 20. Puesta en servicio

1. Para la puesta en servicio de las instalaciones de protección activa contra incendios señaladas en el apartado 1 del artículo anterior, se requiere:

a) La presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de industria, antes de la puesta en funcionamiento de las mismas de un certificado de la empresa instaladora, emitido por un técnico titulado competente designado por la misma, en el que se hará constar que la instalación se ha realizado de conformidad con lo establecido en este reglamento y de acuerdo al proyecto o documentación técnica.

b) **Tener suscrito un contrato de mantenimiento con una empresa mantenedora debidamente habilitada**, que cubra, al menos, los mantenimientos de los equipos y sistemas sujetos a este reglamento, según corresponda.

Una vez realizada la puesta en servicio, se deberá conservar dicho contrato de mantenimiento para poder presentarlo en el caso de que lo soliciten las autoridades competentes, o durante las inspecciones periódicas.

Tal y como indica el RD 513/2017 en su artículo 22, las **inspecciones periódicas** van dirigidas a los siguientes edificios destinados a:

- uso administrativo con superficie construida mayor de 2000 m ,
- uso docente con superficie construida mayor de 2000 m ,
- uso comercial con superficie construida mayor de 500 m ,
- uso pública concurrencia con superficie construida mayor de 500 m<sup>2</sup>
- uso aparcamiento con superficie construida mayor de 500 m ,**

El RD 513/2017 en la disposición transitoria cuarta, del Capítulo VI del Régimen sancionador, en su artículo 23, informa de las primeras inspecciones en las instalaciones existentes.

1. Las instalaciones de protección contra incendios existentes a la entrada en vigor del presente reglamento, sujetas a las inspecciones periódicas establecidas en el artículo 22 del mismo, deberán someterse a la primera inspección a los diez años de su puesta en servicio.
2. Las instalaciones de protección contra incendios existentes con diez o más años desde su puesta en servicio, a la entrada en vigor del presente reglamento, deberán someterse a la primera inspección en los siguientes plazos máximos:
  - A. Instalaciones con una antigüedad mayor o igual a 20 años: en el plazo de un año.
  - B. Instalaciones con una antigüedad mayor o igual a 15 años y menor a 20 años: en el plazo de dos años.
  - C. Instalaciones con una antigüedad mayor o igual a 10 años y menor a 15 años: en el plazo de tres años.

**Hay que tener en cuenta que, en caso de siniestro, las aseguradoras podrían eximirse y no cubrir los daños, en el caso de no existir un adecuado mantenimiento que la Comunidad de Propietarios pudiera acreditar.**

Se deben de presentar al Organismo de Control, en el momento de la inspección, las actas y certificado de mantenimiento de extintores, con la información mínima que indica el punto 5 del Anexo II del RD 513/2017. El titular de la propiedad debe de disponer de las actas de los mantenimientos obligatorios trimestrales que se indica en las **tablas I y III del Anexo II del RD 513/2017**, (página 73 en adelante), realizados por la propiedad ó la empresa mantenedora, y las actas de mantenimiento anuales realizadas por la empresa mantenedora que se indica en la tabla II del Anexo del RD 513/2017, así como el **certificado periódico anual** que debe de emitir la empresa mantenedora.

En el caso de las tablas I y III del Anexo II, que es donde se indican **las inspecciones de mantenimiento trimestrales**, éstas pueden realizarse por:

Personal del fabricante o de la empresa mantenedora, si cumplen en ambos casos con los requisitos establecidos en el Artículo 16 del reglamento sobre Habilitación de empresas mantenedoras, o bien, personal del usuario o titular de la instalación (sin necesidad de estar habilitado).

### Sobre las actas de mantenimiento:

Ver más aclaraciones sobre las actas de mantenimiento (*certificado + listas de comprobación*) en el Artículo 17.e.

#### a) Información general

- 1.º Nombre y domicilio de la propiedad de la instalación.
- 2.º Nombre y cargo del representante de la propiedad responsable de la instalación.
- 3.º Nombre y cargo del representante de la propiedad responsable ante las operaciones de mantenimiento que se van a llevar a cabo.
- 4.º Domicilio de localización de la instalación y fecha de instalación.
- 5.º Empresa responsable de la última inspección y fecha de la misma.
- 6.º Empresa responsable del último mantenimiento y fecha del mismo.
- 7.º Nombre, nº de identificación y domicilio de la empresa mantenedora. Declaración de que se está habilitada para todos y cada uno de los productos y sistemas sobre los que va a efectuar el mantenimiento.
- 8.º Nombre de la/s persona/s responsable/s de realizar las operaciones de mantenimiento.  
Declaración de que dicha/s persona/s se encuentra/n cualificada/s para realizar los mantenimientos.
- 9.º Tipos de productos y sistemas que van a ser objeto de mantenimiento.

#### b) Para cada producto o sistema sobre el que se realice mantenimiento:

- 1.º Tipo de producto o sistema, marca y modelo.
- 2.º Identificación unívoca del producto o sistema (ej.: mediante identificación de nº de serie, ubicación,...).
- 3.º Operaciones de mantenimiento realizadas y resultado. En caso de presentarse incidencias, acciones propuestas.

Dichas actas deben ir firmadas por la empresa mantenedora y el representante de la propiedad de la instalación.

En el caso de que una o varias operaciones de mantenimiento las realice el usuario o titular de la instalación, tal y como se permite para las operaciones recogidas en las tablas I y III, no será obligatorio que las actas de tales operaciones sean conformes con lo dispuesto en la norma UNE 23580, sino que será suficiente con que estas contengan, al menos, la información citada anteriormente (salvo los apartados a.6, a.7 y a.8, que deben sustituirse por los datos del último mantenimiento y el nombre de la/s persona/s responsable/s de realizar las operaciones).

Dichas actas deben ir firmadas por la/s persona/s responsable/s de realizar las operaciones y el representante de la propiedad de la instalación.

En todos los casos, tanto la empresa que ha llevado a cabo el mantenimiento, como el usuario o titular de la instalación, conservarán constancia documental del cumplimiento del programa de mantenimiento preventivo, al menos durante cinco años, indicando, como mínimo, las operaciones y comprobaciones efectuadas, el resultado de las verificaciones y pruebas y la sustitución de elementos defectuosos, que se hayan realizado. Las anotaciones, deberán llevarse al día y estarán a disposición de los servicios de inspección de la Comunidad Autónoma correspondiente.

En el caso de los sistemas de alumbrado de emergencia, la instalación deberá ser mantenida, según lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

La inspección de las instalaciones eléctricas de baja tensión se regula por el **Reglamento Electrotécnico de Baja tensión (REBT)**, y sus **Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC)**, donde, concretamente en la **ITC-BT-5** se establece el siguiente periodo de inspecciones que afecta 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.

Más información en nuestra web [diatel.es](http://diatel.es)