



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

ASPECTOS A TENER EN CUENTA TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA ITC AEM-1 DE ASCENSORES

El pasado 1 de julio entró en vigor la Instrucción Técnica Complementaria AEM–1 “Ascensores” que regula la puesta en servicio, modificación, mantenimiento e inspección de los ascensores, así como el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente ([ver circular 88/2024](#)).

En la nueva ITC se definen los nuevos sistemas de seguridad que deben tener los ascensores, su mantenimiento, las obligaciones de los titulares y la custodia de la documentación relativa al ascensor.

Desde su entrada en vigor, ante las numerosas consultas que hemos recibido sobre su aplicación y la controversia suscitada en relación con la subida aplicada en los contratos por las empresas de mantenimiento, CAFMadrid ha mantenido diferentes reuniones con la la Federación Empresarial Española de Ascensores (FEEDA) y empresas del sector.

Aunque ya hemos celebrado acciones formativas al respecto, estamos trabajando en organizar una nueva jornada en la que puedan participar el Ministerio de Industria, la Asociación de Entidades de Inspección de la Comunidad de Madrid, la Federación Empresarial Española de Ascensores (FEEDA) y los Administradores de Fincas.

Con la finalidad de aclarar las dudas suscitadas, os enviamos un resumen de las novedades más significativas de la nueva ITC. Próximamente, también os enviaremos las preguntas más frecuentes que están planteando los administradores de fincas.

Mantenimientos

La nueva ITC establece que las comprobaciones mínimas a realizar en las revisiones de mantenimiento preventivo de los ascensores son las previstas en la Norma UNE 58720:202, que obliga a **disminuir el tiempo entre revisiones y aumentando los trabajos que se venían realizando**.

Inspecciones

Periodicidad. La periodicidad de las inspecciones no se ha modificado. Sin embargo, sí han

variado los elementos que son necesarios inspeccionar, incorporándose nuevos sistemas de protección, como las cortinas de detección, control de peso o sistema de comunicación bidireccional, aunque este último elemento lleva ya tiempo instalado en Madrid. Puedes consultar los nuevos sistemas de seguridad que deben instalarse en los ascensores en la circular 88/2024 ([ver circular 88/2024](#)).

Organismo de Control Autorizado (OCA). Como novedad, la contratación de las OCAS para realizar las inspecciones deja de estar en manos de la empresa mantenedora y la tiene que tramitar el titular. Para llevar a cabo la inspección, en algunos supuestos, las OCAS están solicitando la documentación antes de aceptar el encargo de la inspección, documentación que en muchas ocasiones no se puede proporcionar bien porque no se dispone de la misma o bien porque no se ha recibido todavía por parte de la antigua empresa mantenedora. No obstante lo anterior, las OCAS no pueden negarse a hacer la inspección por este motivo de forma que, si falta algún documento, estarán obligadas a llevar a cabo la inspección e indicarlo como defecto.

Cambio de empresa mantenedora. Otra de las novedades derivadas de la instrucción técnica es la obligación de realizar una inspección en el caso de que se proceda al cambio de la empresa mantenedora del ascensor, inspección que deberá llevarse a cabo antes del cambio de la empresa. Asimismo, como novedad, se concede a la empresa mantenedora la facultad de clausurar el ascensor en el supuesto de que exista un defecto grave de forma que el ascensor no se podrá poner en funcionamiento hasta que se realice una nueva inspección en la que se compruebe que el defecto existente ha sido subsanado y se obtenga la etiqueta de inspección favorable.

Responsabilidad del titular. Con la nueva instrucción técnica, aumenta la responsabilidad del titular del ascensor (la comunidad de propietarios) dado que, a partir de ahora, está obligado a solicitar las inspecciones, solicitar que se bloquee el ascensor en caso de accidente o de avería grave así como a conservar la documentación relacionada con el historial del ascensor (reparaciones, modificaciones) para poder facilitarla en caso de que la solicite algún organismo oficial de control o antes de proceder a pasar las correspondientes inspecciones.

Documentación previa a la inspección. ¿Qué documentación debe disponer la comunidad (el administrador de fincas) para cumplir con la nueva normativa?

Como se indica en la ITC, antes de iniciar la inspección, el organismo de control (OCA) ha de disponer de la siguiente documentación en el lugar de la inspección:

- Numero de RAE del ascensor objeto de inspección. → Facilitado por el mantenedor.
- Expediente técnico o ficha técnica → Facilitado por el mantenedor.
- Copia del último certificado de inspección Facilitado por el titular
- Registro de mantenimiento → Facilitado por titular y/o mantenedor si lleva manteniendo el equipo a inspeccionar más de un año desde la fecha de la inspección.

Obligaciones del titular (comunidad de propietarios)

El titular de un ascensor es responsable de:

- Permitir el uso del ascensor sólo durante el periodo en el que tenga contratado un servicio de mantenimiento que asegure su buen funcionamiento.
- El titular del aparato se responsabilizará de entregar el registro de mantenimiento de la empresa mantenedora saliente a la empresa mantenedora entrante.
- Solicitar a la empresa mantenedora que ponga el ascensor fuera de servicio cuando tenga conocimiento de que su utilización no reúne las debidas garantías de seguridad.
- Poner en conocimiento de la empresa mantenedora, en caso de accidente, en un plazo máximo de 24 horas, en caso de anomalía en el funcionamiento.
- Una vez puesto en servicio el ascensor, contratar a su debido tiempo la inspección reglamentaria. La inspección periódica no podrá ser contratada, en ningún caso, por la empresa mantenedora.
- Contratar con una empresa mantenedora habilitada la subsanación de los defectos detectados por la inspección.
- Conservar el registro de mantenimiento del ascensor.

Registro de mantenimiento

La documentación relativa a las modificaciones, además de mantenerse en este registro, será conservada por el titular en el expediente técnico del ascensor durante toda su vida útil.

- La empresa mantenedora entregará el registro de mantenimiento al titular del ascensor, de manera fidedigna, en un plazo máximo de diez días tras cada actuación.
- La empresa mantenedora mantendrá actualizado el registro de mantenimiento del ascensor, que deberá entregar al titular a la finalización del contrato.

Información a los titulares de la instalación

Además de la documentación que debe estar en posesión del titular desde la puesta en servicio del ascensor indicada con anterioridad, el instalador, el fabricante o la empresa mantenedora según corresponda, entregará al titular la información correspondiente en relación con las obligaciones relativas al mantenimiento, reparación, modificaciones e inspección de la instalación las cuales serán actualizadas por la empresa mantenedora en función de las prescripciones reglamentarias vigentes en cada momento y de las posibles modificaciones del ascensor.

Nuevas tareas del administrador y actualización honorarios

Es importante considerar que la ampliación de responsabilidades de los titulares de las instalaciones, en este caso las comunidades de propietarios, repercutirá directamente en la gestión que lleven a cabo los administradores de fincas provocando, previsiblemente, una carga de trabajo adicional en la administración de la finca. Esto podría llevar a una revisión de los honorarios previamente pactados con dichas comunidades.

Motivos argumentados por las empresas de mantenimiento para justificar el aumento de precios

Según la Asociación de Entidades de Inspección de la Comunidad de Madrid, las nuevas obligaciones y tareas que asumen los mantenedores pueden haber motivado que algunas empresas incrementen el precio de sus contratos como resultado de un proceso de ajuste de sus procedimientos y recursos, el cual puede variar en cada entidad y estar influenciado por la política comercial de cada Compañía.

Las comunidades de propietarios que consideren desmesurado o injustificado un aumento de precio tendrán la posibilidad de rescindir el contrato de manera anticipada, conforme a los condicionantes establecidos en cada contrato de servicios.

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
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



PABLO
GARCÍA

Vº Bº LA PRESIDENTA



Manuela Julia Martínez Torres



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez

¡PARTICIPA EN NUESTRAS REDES SOCIALES!

Entrar y descubrir todos los contenidos

Interactúa
con el Colegio
y comparte los contenidos



@cafmadrid

