



***JORNADA “ADMINISTRADORES DE FINCAS, CADIZ”***

***Inspecciones reglamentarias en Comunidades “ASCENSORES”***





### Sumario

1. Cronología Documental de los Ascensores en España . El Reglamento de AE y sus ITC.
2. Actual ITC-MIE-AEM1 referida a ascensores. Puntos básicos a tener en cuenta por los administradores.
3. Nueva ITC-MIE – AEM 1 de ascensores. Puntos fundamentales que afectarán al sector de la elevación en España.
4. Ascensores: Responsabilidades de los propietarios y administradores, su repercusión legal.



*1. Cronología documental de los ascensores de España.  
El reglamento de la AE y sus ITC.*



### 1. Cronología documental del Reglamento de Aparatos Elevadores

\*Ministerio de Industria .Orden del 1 de agosto de 1952 .ASCENSORES Y MONTACARGAS. Reglamento para su construcción e Instalación .

Por el Artículo 1 de esta orden ,se aprobaba el “Reglamento Provisional de Aparatos Elevadores” .Referido a ascensores y montacargas electromecánicos e hidráulicos.

Curiosidad: El Art.33 de esta Orden.- Ascensores Hidráulicos ,dice :

“Se cuidarán especialmente los dispositivos de seguridad contra toda ruptura de tubería de admisión del agua ,asegurando mediante manguitos adecuados ,todos los empalmes existentes en el conjunto de las instalaciones que corresponden a estos elevadores”.

De ahí que; en nuestros días ,cuando nos referimos a ascensores óleo-dinámicos, continuemos hablando de ascensores hidráulicos cuando en realidad es una incorrección .



- Después de la Orden de 1952 ;y a partir de 1966, se publicaron en el BOE otras 11 órdenes referidas a Ascensores electromecánicos y óleo dinámicos. No fue hasta 1985 que se redactó el Reglamento de Aparatos Elevadores ,vigente hasta nuestros días.
- Real Decreto 2291/1985 del 8 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos.

De este Real Decreto vamos a destacar el Artículo 13 que habla de los propietarios y sus obligaciones.



El propietario ,o en su caso el arrendatario de un aparato elevador, objeto de este reglamento,ha de cuidar de que éste se mantenga en perfecto estado de funcionamiento, así como impedir su utilización cuando no ofrezca la debidas garantías de seguridad para las personas o las cosas. A estos efectos ,tendrá que cumplir las siguientes OBLIGACIONES:

- a) Contratar el mantenimiento y revisiones de la instalación con empresas inscritas en el Registro de Empresas Conservadoras existente en el correspondiente Órgano Territorial competente de la Administración pública, si así se indica en la ITC de este Reglamento.
- b) Solicitar a su debido tiempo la realización de las inspecciones periódicas (inspecciones de los OCA) que establezcan las ITC.
- c) Tener debidamente atendido el servicio de las instalaciones a cuyo efecto dispondrá como mínimo ,de una persona encargada del aparato si así lo establecieran las ITC.
- d) Impedir el funcionamiento de la instalación cuando, directa o indirectamente, tenga conocimiento de que la misma no reúne las debidas condiciones de seguridad.
- e) En caso de accidente,,vendrá obligado a ponerlo en conocimiento del Órgano Territorial competente de la Administración Pública y de la Empresa Conservadora y a no reanudar el servicio, hasta que ,previos los reconocimientos y pruebas pertinentes, lo autorice el Órgano competente.



- f) Facilitar a la Empresa conservadora la realización de las revisiones y comprobaciones que está obligada a efectuar en su aparato elevador o de manutención.
- De este Real decreto 2291/1985 han salido publicadas hasta la fecha ,CUATRO Instrucciones Técnicas Complementarias que lo desarrollan y que veremos a continuación.

1. **ITC- MIE-AE1.** Ascensores: Orden del 23 de septiembre de 1987 (BOE 6/10/87).Esta ITC será substituida por una Nueva ,cuyos detalles veremos mas adelante.

2. **ITC-MIE-AEM 2.** Grúas torre para obras u otras aplicaciones: Real Decreto 836/2003 del 17 de julio (BOE 17/ 7/ 2003).

3. **ITC-MIE-AEM-3.** Carretillas automotoras de manutención. Orden del 26 de mayo de 1989(BOE 9/ 06/ 1989).

4. **ITC-MIE-AEM-4.** Grúas móviles autopropulsadas: Real Decreto 837/2003 del17 de julio (BOE 17/ 7 / 2003).



*2. Actual ITC-MIE-AEM1 referida a Ascensores. Puntos básicos a tener en cuenta por los Administradores.*



### ITC-MIE – AEM- 1 Ascensores: Orden de 23/09/1987.

- Es la más conocida y utilizada por titulares y administradores de fincas de España. A título recordatorio ,las Inspecciones Periódicas a los ascensores se solicitan por titulares y/o administradores y serán realizadas por un O.C.A. ,de acuerdo al punto 16.1.3de la Orden; que entre otras cosas dice:
- Las inspecciones periódicas se realizarán en presencia de la empresa conservadora a la cual le será entregada una copia del acta de inspección.

Nota:

Este apartado ha suscitado controversia durante muchos años entre Empresas conservadoras y O.C.A. ,la nueva ITC de Ascensores le dará solución definitiva.( lo veremos más adelante).



- Las inspecciones periódicas se realizarán en los siguientes plazos:
  - 1. Ascensores instalados en edificios industriales y lugares de pública concurrencia : **Cada dos años .**
  - 2. Ascensores instalados en edificios de más de 20 viviendas o con más de 4 plantas servidas: **Cada cuatro años.**
  - 3. Ascensores instalados en edificios no incluidos en los apartados anteriores: **Cada seis años.**

### **Punto 16.3.3. se la orden del 26/09/1987.**

Todos los ascensores incluidos en la presente ITC deberán ser revisados por la Empresa Conservadora que hayan contratado su mantenimiento una vez al mes ,como mínimo, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 11 del Reglamento de Aparatos de elevación . (Requisitos que hemos mencionado anteriormente).

Nota: También la nueva ITC de ascensores, hace referencia a este apartado con modificaciones que veremos más adelante.



3. Proyecto de Real Decreto por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 “ ascensores” ,del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención ,aprobado por real Decreto 2291/1985 ,del 8 de Noviembre.
- Como hemos comentado está prevista una nueva ITC de Ascensores, el estado del nuevo REAL DECRETO , lo secuenciamos:
  - Según indica la Disposición final segunda del nuevo R.D.:
    - Este **R.D.** entrará en vigor **el día siguiente al de su publicación en el B.O.E.**
    - La **ITC AEM1** será exigible **a los 3 meses** de la publicación en el B.O.E. del R.D.
  - El Proyecto de R.D. ha sido comunicado el 23.05.2011 a la Comisión Europea (acorde con R.D. 1337/1999) y ha estado en información pública, hasta la fecha límite de “status quo” el 24.08.2011:
  - Previsión: finales de 2011( diciembre) o principios del 2012 se publicará en el B.O.E.



Notificación 2011/  
245/E



Disposiciones adicionales y transitorias de interés del proyecto del ITC-MIE-AEM-1.

- **ADICIONAL SEXTA:** Los ascensores cuya puesta en servicio se hubiese efectuado con anterioridad a la entrada en vigor de este RD ,seguirán rigiéndose por las prescripciones del Reglamento que les haya sido de aplicación. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2.4 de esta ITC (reformas importantes).
- **TRANSITORIA PRIMERA:** Personal cualificado de empresas conservadoras previamente autorizadas:
  - Los trabajadores que hayan prestado servicios como personal cualificado durante al menos 3 años en tareas de conservación de ascensores, dispondrán de un plazo de un año para solicitar certificación acreditativa de dicha cualificación.
  - Esta certificación la deberá realizar la propia empresa donde preste sus servicios o el Órgano competente de la CCAA.
- **TRANSITORIA TERCERA: ASCENSORES NO REGISTRADOS.**
  - 1.Los titulares de los ascensores de velocidad hasta 0,15m/s, incluidos en el ámbito de aplicación de esta ITC-AEM -1 ,que hubieran sido instalados desde el 29 de diciembre de 2009 ( fecha de entrada en vigor de la Nueva Directiva de Máquinas),hasta la fecha de exigibilidad de la misma ,y que no hubiesen sido registrados ante los S.T.I, dispondrán de seis meses para hacer efectivo tal registro.



- 2. Los titulares de los ascensores de velocidad hasta 0,15m/s ,incluidos en el ámbito de aplicación de esta ITC-AEM-1 ,que hubiesen sido instalados desde la obligatoriedad de RD 1314/1997 (en este caso sería 1/07/1999),hasta el 29 de diciembre de 2009,y que no hubiesen sido registrados ante los ST Industria, dispondrán de 24 meses para hacer efectivo tal registro, previa adaptación ,en su caso , a los requisitos reglamentarios.



3.- El régimen de mantenimiento establecido en esta ITC se aplicará desde la fecha de dicho registro ( cada tres meses por el mantenedor) y el de inspección periódica por un OCA, contará desde la fecha de instalación del ascensor.

### NOTA ACLARATORIA:

Como prácticamente en todas la situaciones ,se habrán superado el plazo de los seis años, la inspección se debería solicitar por parte del titular al OCA, de una manera inmediata.

### **MANTENIMIENTO DE UN ASCENSOR.**

- El titular de un ascensor es responsable de mantenerlo en buen estado de funcionamiento durante todo el tiempo que pueda ser utilizado ,cumpliendo las disposiciones reglamentarias pertinentes. En particular deberá suscribir un contrato de mantenimiento con empresa conservadora de ascensores ,facilitando la realización por la misma de las correspondientes revisiones y comprobaciones.
- Nota: En el apartado de más adelante ,veremos con mas detalle las obligaciones del titular y también las del conservador.



### REALIZACIÓN DEL MANTENIMIENTO:

- El mantenimiento del ascensor será realizado por una empresa conservadora registrada en los STI y habilitada .La ejecución del mantenimiento se hará en función de la normativa ,según los casos:
  - a) De acuerdo con la normativa que le fue de aplicación ,con sus posibles actualizaciones ,en el caso de ascensores anteriores ala entrada en vigor del RD1314/1997 ( que es el 1/07/99).
  - b) Teniendo en cuenta las instrucciones del instalador ,según lo dispuesto en el RD 1314/97 por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva 95/16/CE ,sobre ascensores, modificada por el RD 1644/2008 en el caso de ascensores con velocidad superior a 0,15m/s.
  - c) Teniendo en cuenta las instrucciones del fabricante ,según lo dispuesto por el Real Decreto 1644/2008 en el caso de ascensores de velocidad no superior a 0,15m/s, puestos en el mercado de la Unión Europea después del 29 de diciembre de 2009.



Plazos de mantenimiento:

El mantenimiento de los ascensores deberá realizarse como mínimo ,en los siguientes plazos:

1. Ascensores en viviendas unifamiliares y ascensores con velocidad no superior a 0,15m/s:  
**CADA 3 MESES.**

A estos efectos , se entiende por vivienda unifamiliar, la situada en parcela independiente, que sirva de residencia habitual ,permanente o temporal, para una sola familia.

2. Los demás ascensores : **CADA MES**

Registro del mantenimiento

LA EMPRESA CONSERVADORA:

a) Entregará al titular del aparato una nota que refleje los datos fundamentales de su actuación.



b) Mantendrá un registro de mantenimiento ,desde la última inspección ,que estará a disposición del titular y del Órgano Competente de la Administración Pública ,donde se incluirán los datos relativos a :

- 1) Revisiones de mantenimiento ordinario.
- 2) Incidencias y averías.
- 3) Accidentes.
- 4) Reparaciones y cambios de piezas.
- 5) Modificaciones importantes.



### EMPRESAS CONSERVADORAS DE ASCENSORES

#### DECLARACIÓN RESPONSABLE:

a) Antes de comenzar sus actividades como empresas conservadoras, las personas naturales o jurídicas que deseen establecerse en España, deberán presentar ante el Órgano Competente de la Comunidad Autónoma donde se establezca una declaración responsable en la que el titular de la empresa o el representante legal de la misma declare que cumple los requisitos que se exigen por esta ITC, que dispone de la documentación que así lo acredita ,que se compromete a mantenerlos durante la vigencia de la actividad y que se responsabiliza de que las actividades de mantenimiento, reparación y modificaciones importantes se efectúan de acuerdo con las normas y requisitos que se establezcan en las ITC.



### DECLARACIÓN RESPONSABLE:

b) Las empresas conservadoras establecidas en cualquier otro Estado miembro de la UE ,que deseen realizar la actividad en régimen de libre prestación en territorio Español ,deberán presentar ,previo inicio de la misma, ante el Órgano Competente de la Comunidad Autónoma donde deseen comenzar su actividad una declaración responsable ,con las mismas condiciones que el apartado anterior.

c) Las Comunidades Autónomas deberán posibilitar que la declaración responsable sea realizada por medios electrónicos.

d) La CA asignará ,de oficio , un número de identificación a la empresa y remitirá los datos necesarios para su inclusión en el Registro Integrado Industrial.

e) De acuerdo con la Ley de Industria 21/1992 ,la declaración responsable habilita por tiempo indefinido a la empresa conservadora en todo el territorio español, sin que puedan imponerse requisitos ni condiciones adicionales.



### REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS EMPRESA CONSERVADORA DE ASCENSORES EN ESPAÑA.

La empresa conservadora debe cumplir lo siguiente:

- a) Disponer de la documentación que identifique a la empresa conservadora, que en el caso de persona jurídica ,deberá estar constituida legalmente.
- b) Poseer los medios técnicos y humanos mínimos para desarrollar sus actividades en condiciones de total seguridad, con un MINIMO DE 1 CONSERVADOR Y BAJO LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE UN TECNICO TITULADO COMPETENTE EN PLANTILLA.
- c) Haber suscrito un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños que pueda ocasionar su servicio ,con una cuantía MINIMA DE 900.000 EUROS POR ACCIDENTE. Esta cuantía mínima se actualizará por orden del MICyT siempre que se precise.
- d) Responsabilizarse de que los aparatos que le sean encomendados se mantengan en condiciones de funcionamiento correctas ,cumpliendo integralmente los requisitos de estas.
- e) GARANTIZAR ,DURANTE UN PERIODO DE DOS AÑOS ,la corrección de las deficiencias atribuidas a una mala ejecución de las operaciones que les hayan sido encomendadas ,así como de las consecuencias que de ellas se deriven.



- LAS EMPRESAS CONSERVADORAS NO PODRÁN FACILITAR, CEDER O ENAJENAR CERTIFICADOS DE ACTUACIONES NO REALIZADAS POR ELLAS MISMAS.
- EL INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS, VERIFICADO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE Y DECLARADO MEDIANTE RESOLUCIÓN MOTIVADA, CONLLEVARÁ EL CESE DE LA ACTIVIDAD, SALVO QUE PUEDA INCOARSE UN EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE ERRORES.
- EL ORGANO COMPETENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA, DARÁ TRASLADO INMEDIATO AL MINISTERIO DE INDUSTRIA TURISMO Y COMERCIO DE LA INHABILITACIÓN TEMPORAL ,LAS MODIFICACIONES Y EL CESE DE LA ACTIVIDAD, A LOS QUE SE REFIEREN LOS APARTADOS PRECEDENTES PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS DATOS EN EL REGISTRO INTEGRADO INDUSTRIAL REGULADO EN EL TÍTULO IV DE LA LEY 21/1992 ,DEL 16 DE JULIO ,DE INDUSTRIA ,TAL Y COMO LO ESTABLECE SU NORMATIVA REGLASMENTARIA DE DESARROLLO.



### OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS CONSERVADORAS DE ASCENSORES EN RELACIÓN CON SU ACTIVIDAD.

Las empresas conservadoras de ascensores ,estarán sujetas a las siguientes obligaciones ,que constarán en el contrato de mantenimiento:

1. Conservar los ascensores de acuerdo con lo estipulado en esta ITC.
2. Garantizar en el plazo de 24 horas ,el envío de personal competente cuando sea solicitado por el titular o por el personal encargado del servicio ordinario del ascensor para corregir averías que ocasionen la parada del mismo, sin atrapamiento de personas en la cabina, y de manera inmediata ,cuando sean requeridos por motivos de parada del ascensor con personas atrapadas en la cabina o accidentes o urgencias similares.
3. Poner por escrito en conocimiento del titular los elementos del ascensor que hayan de sustituirse, por apreciar que no se encuentran en las condiciones precisas para ofrecer las debidas garantías de buen funcionamiento, o si el ascensor un cumpliera las condiciones vigentes que le fueran exigibles.
4. Interrumpir el servicio del ascensor cuando aprecie riesgo grave e inminente de accidente, hasta tanto no se realice la oportuna reparación.



5. En caso de accidente , con daños a personas o cosas ,deberá ponerlo en conocimiento del Órgano Territorial Competente de la CCAA ,manteniendo interrumpido el servicio del ascensor hasta tanto no se realice la oportuna reparación e inspección ,en su caso y lo autorice dicho Órgano.
6. Mantener al día el Registro de tareas de mantenimiento del ascensor que se indica en esta ITC.
7. Dar cuenta al Órgano Competente de la CCAA ,donde se ubiquen los correspondientes aparatos, en el plazo máximo de 30 días ,de todas las altas y bajas de contratos de conservación de los ascensores que tengan a su cargo, poniendo a disposición del mismo ,los correspondientes historiales de mantenimiento.
8. Notificar al titular del aparato ,la fecha en la que corresponde realizar la próxima inspección periódica, con ANTELACIÓN MÍNIMA DE DOS MESES .
9. Estar presente en las inspecciones periódicas y prestar asistencia al Organismo de Control ( OCA ),para el exacto cumplimiento de las mismas y garantía de la seguridad en las maniobras que deban realizarse.



### CONSERVADOR DE ASCENSORES

El conservador de ascensores es la persona física que tiene conocimientos suficientes para desempeñar las actividades de mantenimiento, y modificaciones importantes a las que se refiere esta ITC.

El conservador de ascensores debe desarrollar su actividad en el seno de una empresa conservadora de ascensores habilitada y deberá cumplir y poder acreditar ante la Administración competente ,cuando ésta así lo requiera en el ejercicio de sus facultades de inspección ,comprobación y control, UNA DE LAS SIGUIENTES SITUACIONES:

- a) Disponer de un título universitario cuyo plan de estudios cubra las materias objeto de esta ITC-MIE-AEM 1.
- b) Disponer de un título de formación profesional o de un certificado de profesionalidad incluido en el Catálogo Nacional de Certificaciones Profesionales, cuyo ámbito competencial coincida con las materias objeto de la ITC-MIE-AEM 1.
- c) Tener reconocida una competencia profesional **ADQUIRIDA POR EXPERIENCIA LABORAL** ,de acuerdo con lo estipulado en el R.D. 1224/2009 ,del 17 de julio, de reconocimiento de las competencia profesionales adquiridas por experiencia laboral ,en las materias objeto de la ITC-MIE-AEM 1 ,referida a ascensores.



INSPECCIONES DE LOS ORGANISMOS DE CONTROL (O.C.A).

**Inspecciones efectuados por los O.C.A ,según R.D .2200/1995.**

Los plazos de las inspecciones se mantiene como hasta ahora cada 2,4,o 6 años, en función del tipo de edificio y se incorporan las plataformas para personas con movilidad reducidas que se hará la inspección cada 6 años.

Existe un nuevo apartado de inspecciones que será como sigue:

- 1. Deberán inspeccionarse los ascensores tras un ACCIDENTE con daños a las personas o a los bienes ,y cuando así lo determine el Órgano Competente de la Comunidad Autónoma en uso de sus atribuciones legales.
- 2. Se inspeccionarán ( POR UN OCA),los ascensores en los que se produzca cambio de empresa conservadora y haya transcurrido más de UN AÑO desde la última inspección periódica.



*4. Ascensores: Responsabilidades de los propietarios y administradores. Su repercusión legal.*



Según el Punto 5 del Proyecto de Real Decreto. EL TITULAR DE UN ASCENSOR ES RESPONSABLE DE:

1. Mantener el ascensor en buen estado de funcionamiento durante todo el tiempo que pueda ser utilizado, cumpliendo las disposiciones reglamentarias pertinentes. En particular, deberá suscribir un contrato de mantenimiento con empresa conservadora de ascensores, facilitando la realización por la misma de las correspondientes revisiones y comprobaciones.
2. Impedir el funcionamiento del ascensor cuando tenga conocimiento, por si mismo o por indicaciones de la empresa conservadora, Organismo de Control u Órgano Competente de la Administración Pública ,de que su utilización no reúne las debidas garantías de seguridad.
3. En caso de accidente, anomalía en el funcionamiento, o cualquier deficiencia o abandono en relación con la debida conservación del ascensor, ponerlo en conocimiento inmediato de la empresa conservadora, mediante comunicación fidedigna.

En caso de que la comunicación no sea atendida, deberá denunciar esta circunstancia ante el Órgano Competente de la Administración Pública.

4. Solicitar a su debido tiempo la realización de las inspecciones periódicas (Inspecciones del OCA),facilitando para tal fin, el acceso a los Organismos de Control y teniendo a su disposición el certificado de la última inspección.



### PERSONA ENCARGADA DEL ASCENSOR

EL TITULAR DEBERÁ DESIGNAR UNA PERSONA ,AL MENOS, ENCARGADA DEL SERVICIO ORDINARIO DEL ASCENSOR ,PARA LO CUAL SERÁ DEBIDAMENTE INSTRUIDA EN EL MANEJO DEL APARATO POR LA EMPRESA CONSERVADORA .

EN PARTICULAR, LA CITADA PERSONA AUXILIARÁ AL TITULAR EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN LOS PUNTOS DEL APARTADO ANTERIOR (puntos 2 y 3) :

Punto 2:Impedir el funcionamiento del ascensor si el mismo no reúne las debidas garantías de seguridad.

Punto 3.-Caso de accidente , anomalía de funcionamiento etc, comunicarlo a la conservadora mediante comunicación fidedigna.



### Obligaciones del Administrador de fincas

El art.20 C) de la LPH establece que corresponde al Administrador:

“Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes ,dando inmediata cuenta de ello al presidente, o en su caso, a los propietarios”.

El administrador de una comunidad de propietarios puede incurrir en responsabilidad por incumplimiento de sus obligaciones.

El administrador responde :

- \* Frente a la comunidad, en virtud de la responsabilidad civil contractual. Art.1089 del CC.
- \* Frente a terceros, por los daños y perjuicios que se deriven de tal incumplimiento, en virtud del art.1902 del CC.



### **\*EN EL CASO DE REPARACIONES URGENTES :**

El administrador deberá adoptar las medidas necesarias .Si es posible recabará el consentimiento del presidente, procediendo a su ejecución y posterior comunicación si no lo fuera.

### **EN EL CASO DE OBRAS QUE PERMITAN SU APLAZAMIENTO:**

El administrador deberá dar cuenta de ellas ,de manera inmediata ,al presidente o, si no es posible a la junta de propietarios.