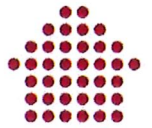
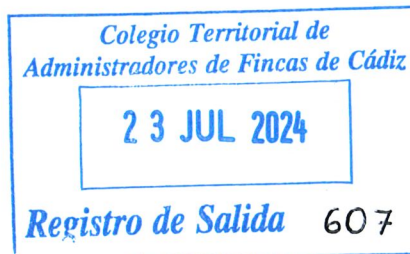




*Iltre. Colegio de Administradores
de Fincas de Cádiz y Ceuta*



CONTRATOS DE MANTENIMIENTO DE ASCENSORES

En relación, a la recepción generalizada por colegiados y comunidades de propietarios, de escritos de empresas mantenedoras de ascensores, que fundamentándose en la nueva normativa ITC AEM 1 “Ascensores” aprobada por el Real Decreto 355/2024 de 2 de abril que entró en vigor el pasado día 1 de julio, comunican una revisión de los precios establecidos en los contratos de mantenimiento al alza, informamos en el siguiente sentido:

Se justifican estas revisiones de precios, en las nuevas medidas de seguridad que establece la nueva normativa y obligaciones relacionadas con el mantenimiento como la frecuencia de tareas de mantenimiento; incremento en la contratación de personal; plan de mantenimiento actualizado; envío del boletín de mantenimiento al titular de la instalación tras cada revisión periódica en el plazo máximo de 10 días; pruebas en cada visita del dispositivo de comunicación bidireccional, etc.

Desde la asesoría jurídica del Colegio se informa en el siguiente sentido:

Ante una alteración sustancial del precio del contrato, adoptada de forma unilateral, puede optarse por aceptarlo; por intentar renegociar o por resolver el contrato.

Se aconseja, en cualquier caso, revisarlo previamente, por si se incluyera (aunque no es habitual) en el contenido del contrato, alguna cláusula que permitiera este tipo de revisiones por exigirlo la Ley o por acuerdo entre las partes.

Para el supuesto de resolver el contrato o devolver el nuevo cargo y proceder a contratar con otra empresa, debe evitarse que la nueva empresa no actúe en un futuro de igual forma, por lo que debe tenerse incluido el pacto en el nuevo contrato, que impida esta subida de precios con base en la nueva ITC.

También debe tenerse en cuenta el coste añadido de la inspección técnica obligatoria, ya que la nueva contratación conlleva su realización. Pudiendo suceder que reste mucho tiempo para la siguiente inspección y que la nueva contratación adelante la misma con el consiguiente coste extraordinario. Lo que debe igualmente valorarse, por si a efectos puramente económicos resulta rentable o no en cada circunstancia, asumir ese incremento que se está comunicando ronda impuestos incluidos, algo menos de 30€ mensuales.

No obstante, lo anterior, se aportan algunos argumentos a continuación por los que no se considera justificado el incremento de precios (respetando cualquier otra interpretación):

El número mínimo de revisiones anuales es de 12. Igual que en la normativa anterior (RD 88/2013 de 8 de febrero). Salvo los ascensores públicos de hasta 4 paradas y los residenciales de hasta 6 paradas, con una antigüedad de menos de 20 años, cuya periodicidad mínima era de 6 semanas.

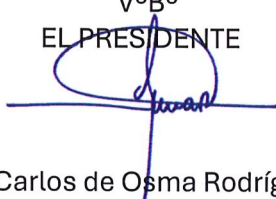
La duración, metodología y personal utilizados en el mantenimiento son los mismos que con la normativa anterior.

Lo que la normativa actual genera son unos protocolos para documentar las revisiones y el Registro de mantenimiento, que ya era obligatorio con la normativa derogada.

La obligatoriedad de generar y documentar un Plan de mantenimiento, antes del 1 de julio del 2025 (según, la disposición adicional sexta) podría justificar un coste adicional por el tiempo empleado en generar el documento, pero el Plan debía estar estudiado y desarrollado con anterioridad, ya que no varían los procedimientos y trabajos a realizar.

Por último, la obligatoriedad de generar y documentar un Manual de Funcionamiento, en los casos que no exista, antes del 1 de julio del 2026 (según la disposición adicional quinta) podría justificar un coste adicional por el tiempo empleado en generar el documento, pero no justifica un excesivo incremento.

VºBº
EL PRESIDENTE


Carlos de Osma Rodríguez



EL SECRETARIO


Juan Antonio Fernández Estudillo