
ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

Elementos comunes en particular
Ascensores

Conservación y mantenimiento

Introducción y Normativa aplicable

Conservación: Obligaciones del propietario

Conservación: Obligaciones del personal encargado

Conservación: Obligaciones de la empresa conservadora

Contratas de mantenimiento

. Introducción y Normativa aplicable

La conservación del ascensor como elemento común que es, corresponderá a la Comunidad de Propietarios del inmueble o a aquellos a que se destine su uso si se creó para un grupo determinado o surgió como una innovación.

Se ha de mantener el servicio en perfecto estado de uso, con arreglo a las normas reglamentarias de seguridad que a su vez implican la realización de las obras necesarias, entre ellas las de sustitución cuando el existente tiene grandes averías y resulta antieconómico repararlas y no se adapta a las normas de seguridad reglamentarias.

De entre las funciones que le son asignadas al Administrador, le corresponde la vigilancia y conservación de las instalaciones y servicios de la casa, así como ordenar las reparaciones de carácter ordinario, realizar las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares, con la finalidad de hacer que se cumpla en cuanto al uso del servicio de ascensor lo reglamentariamente dispuesto en los Estatutos, guardando la debida diligencia. Art. 20 L 49/1960

Las reparaciones de tipo extraordinario corresponderá adoptarlas a la Junta de Propietarios, previa la oportuna convocatoria, bastando el acuerdo de la mayoría, puesto que no afectará al título constitutivo o a los estatutos. Art. 17.3 L 49/1960

Los gastos de conservación y reparación se fijarán según la cuota de participación de cada propietario del inmueble, sin perjuicio del pacto que pudiera existir, permitiéndose la regulación estatutaria que excluya a los dueños de los locales y pisos bajos de los gastos de conservación y mantenimiento del ascensor particular .AP Zaragoza 1ª 02-12-98

La conservación de los ascensores y su instalación ha realizarse por personal o empresas especializadas. La Comunidad tendrá un contrato de mantenimiento con dicha empresa.

El RD 2291/1985 por el que se aprueba el reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos establece las claves para la conservación de los ascensores en el Capítulo III.

En la O 31-03-81 , de 31 de marzo, se fijan las condiciones técnicas mínimas exigibles a los Ascensores y se dan normas para efectuar las revisiones generales periódicas de los mismos.

Las CCAA puede contener normas relativas a la obligación de conservación de ascensores.

En este sentido destacamos:

Cataluña:

- Orden de 31 de mayo de 1999, sobre aplicación del RD 1314/1997 , de 1 de agosto, de aplicación de la Directiva 95/16 , de 29 de junio, relativa a la puesta en funcionamiento, registro y modificación de los ascensores con marcado CE

Madrid

- O 13235/2000 de 29 de diciembre, que establece la relación de defectos correspondientes a las inspecciones técnicas periódicas de los ascensores y la corrección de deficiencias.
- Orden 2617/1998, de 1 de junio, por la que se establecen normas para la regulación del sistema de mantenimiento e inspección de aparatos elevadores; y la Orden 2513/1999, de 31 de mayo, sobre la inspección técnica periódica de los aparatos elevadores.

País Vasco

- O 07-06-02 , del Consejero de Industria, Comercio y Turismo, por la que se establece el procedimiento para la realización de las inspecciones periódicas de los ascensores y para el mantenimiento y conservación de los mismos.
- O 03-04-01 del Consejero de Industria, Comercio y Turismo, por el que se regula la utilización de llaves en las instalaciones de ascensores y se establece la utilización del libro del ascensor.

Comunidad Valenciana:

- O 17-05-01 de 17 de mayo, de la Conselleria de Industria y Comercio, por la que se establece el procedimiento de actuación de los organismos de control en la realización de las inspecciones periódicas de ascensores y grúas-torre en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- Orden de 22 de octubre de 1993, que establece el protocolo de calificación de defectos para inspección de ascensores.

. Conservación: Obligaciones del propietario

El Art. 13 RD 2291/1985 impone la obligación a los propietarios o, en su caso, arrendatarios de un aparato de elevación, de que éste se mantenga en perfecto estado de funcionamiento, así como impedir su utilización cuando no ofrezca las debidas garantías de seguridad para las personas o las cosas. TS 1ª 25-10-01

A estos efectos, tendrá que cumplir las siguientes pautas:

- Contratar el mantenimiento y revisiones de la instalación con Empresa inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras
- Solicitar a su debido tiempo la realización de las inspecciones periódicas que establezcan las ITC.
- Tener debidamente atendido el servicio de las instalaciones
- Impedir el funcionamiento de la instalación cuando, directa o indirectamente, tenga conocimiento de que la misma no reúne las debidas condiciones de seguridad.
- 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 este órgano competente.
- Facilitar a la Empresa conservadora la realización de las revisiones y comprobaciones que está obligada a efectuar en su aparato elevador

En este sentido, según el Art. 9.1 L 49/1960 es obligación del propietario del piso o local constituido en régimen de propiedad horizontal, respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

. Conservación: Obligaciones del personal encargado

Según el Art. 14 RD 2291/1985 debe existir para los aparatos de elevación y manutención incluidos en este Reglamento, una o varias personas encargadas de los mismos.

El personal encargado de la revisión deberá estar debidamente instruido en el manejo del aparato del cual está encargado. Si observa alguna anomalía avisará al representante de la Comunidad.

Las reglas sobre revisiones de conservación e inspecciones periódicas de los aparatos sujetos a este Real Decreto, están contenidas en el Art. 19 RD 2291/1985 .

. Conservación: Obligaciones de la empresa conservadora

La normativa objeto de estudio procede igualmente a definir y establecer el régimen jurídico, en el Art. 10 RD 2291/1985 y siguientes, de las empresas conservadoras encargadas del mantenimiento de estos aparatos, determinando sus derechos y obligaciones.

Reglamento de uso (Art. 6 L 49/1960)

El Art. 9 L 49/1960 , establece la obligación de todo propietario de respetar las instalaciones generales de la Comunidad, así como el resto de elementos comunes del inmueble, sean de uso general o privativo, entre los que se encuentran los ascensores.

Hay que tener en cuenta que dependiendo de las características a que obedezca la instalación técnica del ascensor, el uso ha de efectuarse según las instrucciones reglamentarias, teniendo en cuenta que la autoridad administrativa puede regular también el uso de los ascensores por razón de interés público.

Se plantea si la Junta de Propietarios podría, en todo lo que no esté en contradicción con las instrucciones reglamentarias, reglamentar el uso del mismo por medio del reglamento de régimen interior o adoptando acuerdos que limiten el uso del ascensor para determinadas cuestiones (traslado de mobiliario, obras, etc.).

Algunos autores consideran que basta el acuerdo de la mayoría de los propietarios para decidir todo lo que a este elemento hace referencia, por tratarse de un servicio del inmueble. Art. 6 L 49/1960

Otros consideran que esta conclusión no puede, sin embargo, ser tan amplia y tajante, porque no puede la mayoría suprimir el servicio de ascensor, si al constituirse el régimen de Propiedad Horizontal el servicio existía en toda su intensidad y el ascensor se había construido con la finalidad de servir de un modo permanente al inmueble. Se estaría en el caso de la supresión de otro elemento común, como el patio o el portal.

Sí sería por ejemplo válido, el acuerdo en el que se impusiese una multa al que en el uso del ascensor no siguiese la reglamentación establecida, ya que se trataría de una cláusula de tipo penal perfectamente válida aunque sujeta a las limitaciones de este tipo de cláusulas y en especial a la posibilidad de poder ser atenuada. Art. 1154 C. Civil

Según el Real Decreto 192/1988 de 4 de marzo, sobre limitaciones en la venta y uso del tabaco para la protección de la salud, está prohibido fumar en los ascensores, siendo responsabilidad de la Comunidad de Propietarios la señalización de las limitaciones y prohibiciones. La multa por infracción se consideraría leve.

Reglamento de Régimen Interior sobre ascensores

Las normas del presente Reglamento serán de obligado cumplimiento y los empleados de la Urbanización tendrán facultades para hacerlas cumplir.

El encargado de la Urbanización dará nota por escrito a la Comisión Directiva, de todo incumplimiento denunciado por los empleados de la misma, a efectos de conocimiento y decisiones oportunas.

La Comisión Directiva, dará cuenta al propietario del piso de la decisión tomada en relación con la falta cometida por el mismo, sus familiares, invitados y personas dependientes, bien entendido que el único responsable será siempre el propietario. Si el piso o local lo ocupan terceras personas, también a estas se hará la pertinente notificación.

Las decisiones de la Comisión serán Ejecutivas, ante las que la persona sancionada podrá impugnar por escrito ante la Junta Rectora.

EL USO DE ASCENSORES

PRIMERA.-Cada bloque cuenta con sus propios ascensores, que deberán reunir en todo momento los requisitos legales oportunos.

SEGUNDA.- En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad de los ascensores, ni en peso total, ni en número de personas.

TERCERA.-Los menores de 14 años, no podrán hacer uso de los ascensores si no van acompañados de persona mayor de edad.

CUARTA.- Se prohíbe el transporte en los ascensores, de bultos cuyo peso sobrepase el límite de capacidad del mismo, o que por su tamaño y/o características, puedan dañar el interior de la cabina. Tampoco se permitirá el uso de los ascensores para transporte de elementos de obra, cascotes o similares.

QUINTA.-Del cuidado y vigilancia de los ascensores se encargará el Conserje o encargado de la Finca, y vendrá obligado a avisar a la empresa encargada del mantenimiento de los mismos, en caso de avería, sin que ni él, ni ningún propietario puedan manipular el mecanismo del ascensor bajo ningún concepto.

SEXTA.-Se contratarán los servicios de una casa especializada para el mantenimiento de los ascensores.

*Elementos comunes en particular
Ascensores*

Normativa aplicable

Normativa Comunitaria

Normativa Estatal

Normativa Autonómica

. Normativa Comunitaria:

Directiva 95/16 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre ascensores, que deroga, con efectos a partir del 1 de julio de 1999 la Directiva 84/529/CEE del Consejo, relativa a la aproximación de las legislaciones de los estados miembros sobre los ascensores movidos eléctricamente, modificada por la Directiva 86/312/CEE de la Comisión y por la Directiva del Consejo 486/90/CEE.

. Normativa Estatal:

Normativa básica es el RD 1314/1997 , de 1 de agosto, de Aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores, antes citada.

En lo no derogado por la norma anterior (arts. 10 a 15, 19 y 23) también es aplicable el RD 2291/1985 , de 8 noviembre, Reglamento. de aparatos de elevación y manutención y su Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM 1, aprobada por la Orden del 19 de Diciembre 1985 que fue derogada por la O 23-09-87 , de 23 de septiembre de 1987 y la O 12-09-91 , de 12 de septiembre de 1991, con excepción de los preceptos de dicha ITC a los que remiten los artículos del Reglamento que siguen vigentes, y con las adaptaciones correspondientes a las nuevas exigencias técnicas del Real Decreto de 1314/1997.

También resultan de aplicación:

- La Res. 03-04-97 , de la Dirección General de Tecnología y Seguridad Industrial, por la que se autoriza la Instalación de Ascensores sin cuarto de Máquinas.
- La Res. 10-09-98 , de la Dirección General de Tecnología y Seguridad Industrial, por la que se autoriza la instalación de ascensores con máquinas en foso.
- La Res. 27-04-92 , de 27 de abril, de la Dirección General de Política Tecnológica, por la que se aprueban Prescripciones técnicas no previstas en la instrucción técnica complementaria MIE-AEM1, del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención.
- O 31-03-81 , de 31 de marzo, por la que se fijan las condiciones técnicas mínimas exigibles a los Ascensores y se dan normas para efectuar las revisiones generales periódicas de los mismos

En materia de VPO encontramos la O 03-03-80 , sobre Características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las Viviendas para Minusválidos proyectadas en Inmuebles de Protección Oficial.

. Normativa Autonómica:

- Andalucía:

- * D 180/2001 , de 24 de julio, por el que se amplía el plazo de ejecución de las medidas de seguridad en los ascensores, reguladas mediante el Decreto 178/1998, de 16 de septiembre, por el que se regula la obligatoriedad de instalación de puertas de cabina, así como de otros dispositivos complementarios de seguridad en los ascensores existentes.
- * O 10-01-00 , por la que se establecen y regulan ayudas destinadas a las comunidades de propietarios de edificios de viviendas para la instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas en el acceso a los mismos.
- * D 178/1998 , de 16 de septiembre, sobre la obligatoriedad de instalación de puertas de cabina en los ascensores, así como otros dispositivos complementarios de seguridad.
- * Orden de 14 de noviembre de 1986, de aplicación del RD 2291/1985 , de 8 de noviembre 1985, en lo relativo a las inspecciones periódicas. (BOJA nº 106/1986, de 25 de noviembre)

- Aragón:

- * O 18-03-94 , del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se dispone el protocolo de inspección y evaluación de defectos para las revisiones periódicas de ascensores y se establece el plazo para la instalación de puertas en cabina de los mismos.
- * O 01-02-93 , del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se establece la obligación de instalar puertas en cabina, sistema de alumbrado de emergencia y dispositivo de petición de socorro autónomos, para los ascensores que carecen de estos elementos.

- Canarias

- * O 20-06-91 , por la que se establece la obligación de instalar puertas y un sistema de alumbrado de emergencia y dispositivo de petición de socorro en cabinas de ascensores carentes de los mismos.

- Cantabria:

- * O 16-01-98 , que establece la obligatoriedad de instalar puertas de cabinas para los ascensores que carezcan de ellas.

- Castilla la Mancha:

- * O 04-12-01 , de la Consejería de Industria y Trabajo por la que se aprueban las bases reguladoras de concesión de subvenciones para la instalación de puertas en cabina de ascensores en edificios destinados a vivienda

- Castilla y León:

- * O 19-12-01 , de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, por la que se regula la concesión de subvenciones para el año 2002 contenidas en el Programa de «Seguridad de Instalaciones Existentes (Ascensores)

* O 21-12-98 , sobre obligación de instalar puertas y sistemas de alumbrado de emergencia y dispositivos de socorro en las cabinas de los ascensores carentes de los mismos, modificada por Orden de 16 de noviembre de 2001.

- Cataluña:

* O 31-05-99 , sobre aplicación del Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, de aplicación de la Directiva 95/16, de 29 de junio, relativa a la puesta en funcionamiento, registro y modificación de los ascensores con marcado CE

* D 28/1999 de 9 de febrero, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

- Comunidad Valenciana:

* O 17-05-01 de la Conselleria de Industria y Comercio, por la que se establece el procedimiento de actuación de los organismos de control en la realización de las inspecciones periódicas de ascensores y grúas-torre en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

* Res. 22-10-93 , que establece el protocolo de calificación de defectos para inspección de ascensores.

- Extremadura:

* D 9/1999 ,de 26 de enero de 1999, sobre obligación de instalar diversos dispositivos tendentes a incrementar la seguridad de los ascensores y establece ayudas para ello.

* D 88/1997 , de 1 de julio, por el que se regula la obligatoria instalación de diversos dispositivos tendentes a aumentar la seguridad de los ascensores existentes y se establecen ayudas para la misma.

- Galicia:

* D 204/1994 , de 16 de junio, sobre seguridad industrial. Sección 4ª, Capítulo II, dedicada a los aparatos elevadores. Especialmente la subsección 3ª: "Ascensores".

- Islas Baleares:

* D 94/1997 ,de 4 de julio de 1997, que regula el uso de llavines para accionar la maniobra de los ascensores.

* D 47/1996 ,de 18 de abril de 1996, que establece la obligatoriedad de colocar placas identificativas en las cabinas de los ascensores.

* D 64/1995 , de 15 de junio, por el que se establece la obligatoriedad de instalar puertas en las cabinas de los ascensores.

- La Rioja:

* O 29-03-96 , que establece subvenciones para la seguridad de los ascensores.

- Madrid:

- * O 13235/2000 , que establece la relación de defectos correspondientes a las inspecciones técnicas periódicas de los ascensores y la corrección de deficiencias.
- * O 2513/1999 , de 31 de mayo de 1999, sobre inspección técnica de aparatos elevadores en la Comunidad de Madrid.
- * O 2617/1998 , de 1 de junio de 1998, sobre normas para la regulación del sistema de mantenimiento e inspección de ascensores. Modificada por la orden 11289/1998, de 23 de diciembre.
- * O 1140/1997 , de 24 de abril de 1997, que establece la obligatoriedad de instalar puertas en cabinas para los ascensores que carezcan de ellas.

- Murcia:

- * O 01-03-95 , de la Consejería de Fomento y trabajo, que establece la obligatoriedad de instalación de puertas y sistemas de alumbrado de emergencia y dispositivo de petición de socorro en cabinas carentes de los mismos.

- Navarra:

- * OF 13-05-96 , que establece la obligatoriedad de instalar puertas en cabinas y otros elementos de seguridad.
- * DF 184/1988 , de 17 Junio, de la Comunidad Foral de Navarra por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad y concesión y control de las cédulas de habitabilidad. Punto A.1.6 del Anexo I.

- País Vasco:

- * Res. 15-07-02 , del Director de Administración de Industria y Minas, por la que se aprueba el modelo de Libro del Ascensor.
- * O 07-06-02 , del Consejero de Industria, Comercio y Turismo, por la que se establece el procedimiento para la realización de las inspecciones periódicas de los ascensores y para el mantenimiento y conservación de los mismos.
- * O 03-04-01 , del Consejero de Industria, Comercio y Turismo, por el que se regula la utilización de llaves en las instalaciones de ascensores y se establece la utilización del libro del ascensor.
- * Res. 18-12-96 , de la Directora de Administración de Industria, Energía y Minas, por la que se establece el procedimiento de autorización de modelos de indicadores de planta en los accesos a ascensores.
- * O 21-11-96 , de la Directora de Administración de Industria, Energía y Minas, por la que se regula la instalación de indicadores de planta en los accesos de los ascensores.
- * Res. 05-06-95 de la Dirección de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban prescripciones técnicas no previstas en la instrucción técnica complementaria (MIE-AEM-1), del Reglamento en relación con la instalación en edificios de construcción antigua.
- * Res. 13-07-94 , sobre instrucciones para la legalización y adecuación de los aparatos elevadores a la normativa vigente.

* O 12-01-88 , del Departamento de Industria y Comercio, por la que se establece la obligación de que los nuevos ascensores electromecánicos instalados en viviendas posean un motor de dos velocidades, y de que se instale un cajetín de material rompible en caso de necesidad, anexo al cuarto de máquinas, que contenga las llaves de éste.

* O 09-03-87 , del Departamento de Industria y Comercio, por la que se establece la obligación de instalar puertas en cabina para los ascensores que carecen de la misma, y de instalación de sistema de emergencia autónomo para alumbrado y petición de socorro en cabina.

- Principado de Asturias:

* Res. 02-06-00 , sobre la obligación de colocar puertas en cabinas para los que carecen de ellas y de instalar un sistema de emergencia autónomo para alumbrado y petición de socorro desde la cabina

También afecta a los ascensores la normativa relativa a supresión de barreras arquitectónicas, en las que se establecen normas sobre la obligatoriedad de instalación de aparatos elevadores, y otras relativas a medidas de las cabinas, itinerarios practicables, etc:

- Andalucía:

* L 1/1999 , de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

* O 10-01-00 de 10 de enero, por la que se establecen y regulan ayudas destinadas a las comunidades de propietarios de edificios de viviendas para la instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas en el acceso a los mismos.

- Aragón:

* L 3/1997 , de 7 de abril, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

- Cantabria:

* L 3/1996 , de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

- Castilla la Mancha:

* L 1/1994 , de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de Barreras.

- Castilla y León:

* L 3/1998 , de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

* D 217/2001 , de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

- Cataluña:

* L 20/1991 , de 25 de noviembre, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

* D 135/1995 de 24 de marzo, que desarrolla la L 20/1991 , de 25 noviembre, de promoción de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas y aprobación del Código de accesibilidad

- Comunidad Valenciana:

* L 1/1998 , de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

- Extremadura:

* L 8/1997 , de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad.

* D 8/2003 , de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

- Galicia:

* L 8/1997 , de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras.

* D 35/2000 de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de Ley de accesibilidad y supresión de barreras

- Islas Baleares:

* L 3/1993 , de 4 de mayo, para la Mejora de la Accesibilidad y de la Supresión de las Barreras Arquitectónicas.

* D 20/2003 , de 28 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- Islas Canarias:

* L 8/1995 , de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

* D 227/1997 de 18 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la L 8/1995 , de 6 abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, C.A. Canarias

- La Rioja:

* L 5/1994 , de 19 de julio, de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Promoción de la accesibilidad.

- Madrid:

* L 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

* D 71/1999 de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Régimen Sancionador, materia de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, C.A. Madrid

- Murcia:

* L 5/1995 , de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y Promoción de la Accesibilidad General.

- Navarra:

* L 4/1988 , de 11 de julio, sobre Barreras Físicas y Sensoriales.

- País Vasco:

* L 20/1997 , de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y D 68/2000 , de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

- Principado de Asturias:

* L 5/1995 , de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

* D 37/2003 , de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la L 5/1995 , de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico.