

## **Finques Chicote analiza la nueva normativa que obliga a reformar ascensores**

**A continuación, se detalla cuál es el plazo para aplicar las medidas, qué ocurre después de haberse realizado la inspección del ascensor y alternativas para aquellas comunidades de propietarios que no tiene fondos para llevar a cabo las obras**

El día 1 de julio del 2024 entrará en vigor la nueva normativa de ascensores que obligará a una mejora en la seguridad de todos los aparatos.

El objetivo de esta normativa es que todos los ascensores sean más seguros: en los últimos años se ha mejorado notablemente la tecnología y la seguridad con la que se construyen los nuevos ascensores, aumentando la brecha tecnológica y de seguridad respecto a los ascensores antiguos.

Es probable que aquellos ascensores deban llevar a cabo actuaciones o remodelaciones con costes elevados, por lo que es importante conocer el alcance de esta nueva normativa, los plazos y los recursos disponibles para que las comunidades de propietarios puedan llevar a cabo las reformas necesarias sin incumplir plazos a la vez que tratando de minimizar el impacto económico entre los propietarios.

¿Cuándo se deberán aplicar estas medidas?

Desde el momento que se realice la primera inspección periódica y obligatoria del ascensor a partir del 1-7-2024. La frecuencia más habitual de inspecciones es cada 4 años en edificios residenciales, por lo que si, por ejemplo, un ascensor se inspeccionó el día 2-9-2022, deberá efectuar la siguiente inspección en Septiembre-2026.

¿Qué implica este cambio normativo?

Tal y como indican los expertos de Finques Chicote, un administrador de fincas en Barcelona en activo desde 1968, estas son las adaptaciones necesarias que se deberán realizar en los ascensores:

Nivelación deficiente, seguridad y accesibilidad: Se deberá asegurar una parada precisa a nivel del suelo para evitar tropiezos y/o caídas.

Protección del usuario contra el cierre de puertas durante la entrada y salida de la cabina: Se deberán implementar sensores que no solo detecten obstrucciones de manera puntual, sino que ofrezcan una protección íntegra al usuario.

Protección del usuario contra los movimientos incontrolados de la cabina: Bien sea en reposo con las puertas abiertas, como durante el movimiento ascendente, se deberá garantizar que la cabina no realice cimbreos y/o bamboleos peligrosos.

Comunicación bidireccional de la cabina y rescate de usuarios atrapados: Se deberá mejorar la asistencia a los usuarios en cabina ante casos de emergencia.

Sustitución de las guías: Se deberán reemplazar las antiguas guías de madera, cilíndricas o de rail

por alternativas más seguras y duraderas.

Prevenir sobrecarga en cabina: Se deberá instalar un pesacargas con señal acústica y posibilidad de señal visual.

Contrapesos: Se deberá modificar la ubicación de los contrapesos, asegurando el correcto equilibrio y funcionamiento de todo el sistema.

¿Cuál es el plazo para aplicar las medidas?

El plazo para aplicar las medidas necesarias que se reflejen en el acta de inspección dependerá del tipo de arreglo/s a realizar:

Nivelación deficiente: 1 año desde la inspección.

Protección del usuario contra el cierre de puertas: 1 año desde la inspección.

Protección del usuario contra movimientos incontrolados de cabina: Desde la sustitución de grupo tractor más la maniobra.

Comunicación bidireccional de cabina: 1 año desde la inspección.

Sustitución de guías: Dependerá de la fecha de instalación del ascensor.

Ascensores instalados antes del 6-9-1952: Las guías de madera y cilíndricas huecas antes de 3 años a partir de la inspección, el resto de las guías antes de 6 años.

Ascensores instalados entre el 6-9-1952 y el 1-4-1967: Las guías de madera y cilíndricas huecas antes de 3 años a partir de la Inspección, el resto de las guías antes de 8 años.

Ascensores instalados desde el 1-4-1967: Antes de 10 años a partir de la inspección.

Prevenir sobrecarga en cabina: 1 año desde la inspección.

Contrapesos: 3 años para ascensores de más de 50 años y 5 años para ascensores de menos de 50 años.

Como puede comprobarse, el plazo para ejecutar los trabajos varía en función del tipo de arreglo a acometer, y van desde 1 año (la gran mayoría) hasta 10 años.

Cuanto más elevado es el coste del arreglo, más plazo hay para poder llevarlo a cabo.

¿Qué ocurre después de haberse realizado la inspección del ascensor?

Una vez se disponga del acta de inspección, la empresa mantenedora deberá presentar un presupuesto a la comunidad para realizar los trabajos necesarios que se hayan reflejado en el acta y dentro de los plazos fijados para cada trabajo.

Dependiendo del coste económico, la comunidad podrá solicitar presupuestos a otras empresas del sector a fin de poder comparar costes.

Si el coste de los trabajos es elevado, la comunidad tendrá la opción de cambiar de empresa mantenedora, independientemente del tiempo que quede de vigencia del contrato de mantenimiento actual.

Para la aprobación del presupuesto será necesario efectuar una reunión extraordinaria, especialmente si el coste de los trabajos es muy elevado y si fuera necesario el cambio de empresa mantenedora.

Se trata de un tipo de acuerdo que se ha de adoptar por mayoría simple, tanto de propietarios como de coeficientes.

No obstante, es importante destacar que sería absurdo oponerse a realizar los trabajos necesarios en el ascensor por cuanto se trata de un tema de normativa y su no ejecución puede suponer sanciones para la comunidad de propietarios.

¿Qué ocurre si la comunidad de propietarios no tiene fondos para acometer los arreglos?  
Es posible que la comunidad de propietarios no disponga de los fondos suficientes para afrontar los trabajos necesarios en el ascensor.

En ese caso, la empresa encargada de la administración de comunidades, deberá emitir una derrama especial para recaudar el coste económico de los trabajos.

Como la mayoría de las medidas tienen un plazo de 1 año para su aplicación, ese debería ser el plazo máximo aproximado de la derrama.

Si el coste de los trabajos es elevado y la derrama en el plazo de 1 año representa un problema económico para la mayoría de los propietarios, tal circunstancia se puede poner en conocimiento de la empresa ascensorista encargada de ejecutar los trabajos, habida cuenta que la mayoría de las empresas de ascensores suelen financiar los trabajos de elevado coste económico hasta en 2 ó 3 años, sin intereses.

Para los trabajos de coste más elevado (guías y contrapesos), los plazos de ejecución son mayores, por lo que la derrama necesaria puede ser más flexible, aparte de que la comunidad de propietarios tiene la opción de recurrir a la posibilidad de financiación por parte de la empresa mantenedora.

Es muy importante efectuar los trabajos reflejados en el acta de inspección dentro de los plazos fijados, ya que no hacerlo y dependiendo del tipo de arreglo, puede suponer sanciones para la comunidad y el paro del ascensor (suspensión del servicio) en última instancia.

**Datos de contacto:**

Oscar Chicote

CEO  
933 399 166

Nota de prensa publicada en: [Barcelona](#)

Categorías: [Nacional Inmobiliaria Cataluña](#) [Servicios Técnicos Hogar Urbanismo](#) [Otros Servicios](#) [Arquitectura](#)

---

**NotasdePrensa**

<https://www.notasdeprensa.es>