

# LEY DE ASCENSORES: ¿CUÁNDO HAY QUE CAMBIAR O REFORMAR EL ASCENSOR DE UN INMUEBLE?



Administrador  
Fincas  
Colegiado



Administradora  
Fincas  
Colegiada

#AFColegiados #laTranquilidadTieneMarca



Actualización:  
Diciembre 2025

No solo las comunidades de propietarios tendrán que adaptar sus ascensores a la nueva normativa que entró en vigor el día 1 de julio de 2024. Cualquier edificio que tenga un ascensor tiene que proceder a su revisión para adaptarlo al Real Decreto 355/2024, de 2 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria ITC 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 existentes.

Lo primero que hay que conocer es si el ascensor cuenta con todas las medidas de seguridad que se exigen o carece de alguna de ellas, por lo que es fundamental que soliciten el informe correspondiente a la empresa de mantenimiento. Si el ascensor no contara con alguno de los elementos establecidos en la normativa, se tendrán que realizar las obras correspondientes para adaptarlo a la nueva Instrucción Técnica Complementaria –ITC-. Y es muy importante recordar que estas obras son obligatorias.



## SANCIONES Y CLAUSURA DEL ASCENSOR

La principal consulta que realiza la ciudadanía es si esta normativa es de obligado cumplimiento, y sí, lo es, y si no se realizan las obras necesarias las comunidades de propietarios, propietarios/as de un edificio en alquiler o una persona con una vivienda individual con ascensor serán sancionadas con importantes cuantías económicas y con la clausura del ascensor, ya que lo que se quiere preservar es la seguridad de los usuarios/as que los utilicen. La ley establece sanciones que van desde las consideradas leves - hasta 60.000 euros-, graves - hasta 6.000.000 euros-, y las muy graves - hasta 100.000.000 euros-.



## FUNCIONES DEL PRESIDENTE/A



En las comunidades de propietarios, si hay que realizar algún tipo de obra en el ascensor de cierta importancia, se convocará una Junta de Propietarios para informar sobre las reparaciones o innovaciones que son necesarias, así como la presentación y aprobación del presupuesto correspondiente. También tendrán que aprobarse los plazos en que se realizarán las obras, considerando los tiempos establecidos en la normativa para ejecutarlas.

**En la mayoría de los casos, las obras a realizar son pequeñas adaptaciones y al ser obligatorias, no será necesario convocar una Junta de Propietarios para su autorización, sino que tras informar al presidente/a se ejecutarán dichas adecuaciones.**



## ¿CUÁNTO TIEMPO TENGO PARA ADECUAR MI ASCENSOR A LA NORMATIVA?



La empresa de mantenimiento debe de informar a las comunidades de propietarios de las reformas que se tengan que realizar y el tiempo en que han de ser llevadas a efecto, que será cuando corresponda realizar la inspección técnica. Es decir, si la revisión no hay que hacerla hasta dentro de tres años, el ascensor seguirá funcionando hasta esa fecha sin que haya que realizar ninguna adaptación. En cuanto al plazo de ejecución, dependerá de la importancia de las obras que se tengan que realizar, por lo que los plazos oscilarán entre los tres a los diez años.

## QUÉ TIENE QUE ENTREGAR LA EMPRESA DE MANTENIMIENTO



Para las empresas de mantenimiento la norma es muy clara en cuanto a sus obligaciones:

01

Las empresas conservadoras deberán disponer, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto y para cada tipo de ascensor objeto de sus tareas de mantenimiento, un plan de mantenimiento.

02

La empresa conservadora deberá disponer de unas instrucciones, para el uso seguro de cada ascensor objeto de su actividad de mantenimiento, de las cuales entregará copia a quien ostente la titularidad de la instalación. En caso de no disponer de ellas, deberá elaborarlas en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la esta ITC AEM 1.

03

Al cambiar de mantenedor la empresa que deja el mantenimiento debe: dejar el ascensor en condiciones de ser mantenido al rescindir el contrato de mantenimiento, lo que incluye la información y los códigos necesarios para el acceso a la programación del cuadro de maniobra para operaciones de mantenimiento y rescate del aparato, de forma tal, que la siguiente empresa conservadora no necesite modificar el ascensor para mantenerlo o realizar rescates.

## ¿Y SI EL IMPORTE DE LA OBRA ES MUY ELEVADO?



Los Administradores/as de Fincas colegiados recomiendan a las comunidades de propietarios que, ya que deberán hacer una obra importante en el ascensor, realicen las obras necesarias en el resto de los elementos comunes para eliminar todas las barreras arquitectónicas y así poder acogerse a las distintas subvenciones existentes. Con una propuesta de accesibilidad global, no solo se obtendrán ayudas para suprimir estas barreras, sino que también lo serán para las adaptaciones que requiera el ascensor, incluso la instalación de uno nuevo.

También existen, además de la anterior, otras opciones, como es pedir un préstamo comunitario al banco, del que responderá la Comunidad de Propietarios, o firmar un acuerdo con la propia empresa mantenedora del ascensor, con el objetivo, en ambos casos, de facilitar los pagos de tal modo que puedan ser asumidos por los propietarios/as y no se produzcan casos de morosidad, o sean los menos posibles.



## HAY TIEMPO, PERO NO HAY QUE DEJARLO PARA EL FINAL



Aunque la ley establece plazos amplios, no hay que dejarlo para los últimos meses o año. Hay que pensar, en todo momento, en el bien de la Comunidad de Propietarios y, por ello, cuando su Administrador/a de Fincas colegiado informe sobre los problemas que se han detectado en el ascensor del edificio y plantee los plazos y el importe para subsanarlos, es muy aconsejable que la Junta de Propietarios tome los acuerdos necesarios para realizar las obras. En caso contrario, es muy probable que cuándo se quieran realizar, al límite del tiempo permitido, no se encuentren profesionales cualificados para realizarlas o sea tanta la demanda que se encarezcan, considerablemente, los precios. Y puede ser clausurado el ascensor.

**Consulte a su Administrador/a de Fincas cualquier duda, y si no cuenta con un profesional colegiado para administrar su finca, puede solicitar información en el Colegio de Administradores de Fincas de la localidad donde esté ubicado el inmueble.**



# LEY DE ASCENSORES: ¿CUÁNDO HAY QUE CAMBIAR O REFORMAR EL ASCENSOR DE UN INMUEBLE?

#AFColegiados

#laTranquilidadTieneMarca

Para vivir tranquilo, cuenta con un  
Administrador de Fincas Colegiado.

[Búscalo aquí.](#)



Administrador  
Fincas  
Colegiado



Administradora  
Fincas  
Colegiada