



PUERTAS Y AUTOMATISMOS SECADES

NORMATIVA SOBRE MANTENIMIENTOS DE PUERTAS DE GARAJE, INDUSTRIALES Y COMERCIALES

El mantenimiento de las puertas, es algo que no nos queda claro del todo; vamos a intentar contestar algunas de las preguntas que nos surgen.

¿Es obligatorio el mantenimiento de puertas de garaje, industriales y comerciales?

- El mantenimiento de puertas de garaje , industriales y comerciales es OBLIGATORIO, tal y como establece el documento básico de seguridad de utilización “SU” del Código Técnico de la Edificación (Orden VIV/984/2009 de 15 de Abril, BOE, 23-04-2009), en su apartado SU 2-1.2, el cual incluye un nuevo punto con el siguiente texto:
“Las puertas, portones y barreras situados en zonas accesibles a las personas y utilizadas para el paso de mercancías y vehículos tendrás Marcado CE de conformidad con la norma UNE-EN 13241-1:2004 y su instalación, uso y **mantenimiento** se realizarán conforme a la norma UNE-EN 12635:2002+A1:2009. Se excluyen de lo anterior las puertas peatonales de maniobra horizontal, cuya superficie de hoja no exceda de 6,25 m² cuando sean de uso manual, así como las motorizadas que además tengan una anchura que no exceda de 2,50 m., por tener su propia normativa específica”.
- En el apartado 5.4 de esta norma se establecen las periodicidades en función del uso que se le de a la puerta:

PUERTA PARA USO	CRITERIO	CADA
Garaje y residencial	Menos de 5 vehículos	12 meses
	Entre 5 y 50 vehículos	6 meses
	Más de 50 vehículos	4 meses
	Uso estacional (1)	12 meses
Industrial	Todas (excepto puertas rápidas)	6 meses
	Puertas rápidas (2)	4 meses
Comercial	Menos de 10 ciclos al día	6 meses
	Más de 10 ciclos al día	4 meses
	Cierre o puertas enrollables.	12 meses

(1) Se refiere a usos de la puerta en periodos cortos y determinados de tiempo (por ejemplo durante el verano o vacaciones)

(2) Puerta rápida: puertas de apertura rápida diseñadas para un gran número de ciclos de funcionamiento (uso intensivo) y que ayudan a mejorar el flujo de tráfico de vehículos industriales.

¿De quién es responsabilidad el mantenimiento?

Las Directivas, el código Técnico de la Edificación y las normas armonizadas, tienen como fin fundamental el concepto de la seguridad de los usuarios. En ese sentido hay que recordar también la responsabilidad de los titulares o propietarios de las puertas (incluidos los administradores) a la hora de recepcionar, utilizar, reparar y mantener las puertas, y de que se cumplan los requisitos de esas disposiciones por parte de los diferentes agentes que realizan las diferentes tareas, así como por parte de esos mismos titulares o propietarios. Complementando al Código Técnico de la Edificación, existen las siguientes disposiciones legales en relación a la responsabilidad del titular o propietario de una puerta, en cuanto a su obligación de mantenerla en condiciones adecuadas de uso y seguridad:

1 Artículo 1907 del Código Civil,

Que establece que el propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si sobreviniera por falta de las reparaciones necesarias (mantenimiento)

En este artículo se regula una modalidad de responsabilidad extracontractual, que se puede derivar de una falta de diligencia en el proceder exigido por la ley, esto es, en el mantenimiento adecuado o en las reparaciones necesarias de los bienes y equipos que forman parte del edificio.

2 Párrafo 1 del art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal

Que establece la obligación de la comunidad de vecinos de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

Es decir, la Ley establece la responsabilidad por falta de mantenimiento de las condiciones de seguridad de los elementos comunes de una comunidad de propietarios, lo cual afecta de lleno a las puertas, como elementos comunes del inmueble. El artículo 396 del código Civil contiene una relación de los elementos comunes del edificio.

¿Quién puede realizar el mantenimiento?

Si bien no existe ninguna norma que establezca la obligación de que el propietario disponga de un contrato de mantenimiento, es muy recomendable la realización de operaciones de mantenimiento siguiendo las instrucciones que el fabricante dé al respecto, en cumplimiento de la norma UNE-EN 12635:2002+A1:2009. Estos trabajos de reparación y mantenimiento deben llevarse a cabo por profesionales cualificados. En la actualidad no existe un carné de mantenedor o instalador autorizado para estos productos. En este sentido los trabajos de mantenimiento no tiene por qué ser realizados por la empresa fabricante o instaladora de la puerta de garaje, industrial o comercial.