

EI SERVEI TERRITORIAL D'INDUSTRIA I INNOVACION DE VALENCIA, perteneciente a la Consellería D'Industria Comerc I Innovació, en escrito de 31 de Mayo de 2.011, a preguntas de un administrador o usuario, que solicitó información acerca de las tres siguientes cuestiones:

1º) Si es de aplicación a la puertas de garaje el RD 1644/2008 por el que se establecen normas para la comercialización y puesta en servicio de máquinas.

2º) Si era obligatorio el mantenimiento de las puertas de garaje; y

3º) Si era obligatoria la realización de inspecciones técnicas periódicas de las mismas,

Informó que el referido RD tiene por objeto establecer las prescripciones relativas a la comercialización y puesta en servicio de maquinas con el fin de garantizar la seguridad de las mismas, y concluyó lo siguiente:

1) Que en el referido Real decreto no se contemplan las inspecciones periódicas que deban realizar los organismos de control; y

2) Que ni el contrato de mantenimiento ni las inspecciones periódicas de las puertas motorizadas se contemplan entre las competencias asumidas como propias por el Servicio que informa.

Dichas respuestas son correctas, salvo la falta de competencia de la Consellería D'Industria Comerc I Innovació para inspeccionar las puertas motorizadas, que indudablemente le corresponde, conforme al art 14 de la Ley de Industria, sin perjuicio de que no se establezca una periodicidad como obligatoria.

Por otra parte las respuestas dadas por el SERVE D'INDUSTRIA no dan contestación a la consulta formulada y, habiendo transcendido las mismas a la opinión general del Colegio de Administradores de Valencia, han generado un preocupante estado de confusión en el sector de los administradores de fincas a propósito de las tres siguientes cuestiones de importancia:

- 1) La obligatoriedad del mantenimiento de las puertas de garaje.
- 2) Derivada de la anterior, la obligatoriedad de tener suscrito un contrato de mantenimiento por el propietario de la puerta de garaje con un mantendor y, por último
- 3) En cuanto a la seguridad y reglamentación de las puertas de garaje, cual sea el régimen normativo de aplicación, en especial respecto de los elementos de seguridad.

Mediante el presente escrito pretendemos clarificar dichas cuestiones siguiendo las líneas generales del Informe del Ministerio de Industria, del 4 de Diciembre de 2.010 denominado **"Mercado de Puertas Comerciales, Industriales, de Garaje, y portones en el marco de la Directiva 89/106/CEE de Productos de Construcción Versión 4"** (informe que

está disponible en la web de Ministerio de Industria) y las ponencias y debates mantenidos en la Jornada realizada en el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia el pasado día 14 de Julio de 2.011 bajo el título "**Primer Encuentro Técnico. Seguridad y Obligaciones en la Instalación, Uso y Mantenimiento de Puertas Automáticas y Cortafuegos**"

Las conclusiones a las que llegaron todos los ponentes fueron las siguientes:

1) Sobre la obligatoriedad del mantenimiento de las puertas de garaje.

Las puertas de garaje deben ser mantenidas obligatoriamente conforme se consigna en el referido informe del Ministerio de Industria.

En efecto el informe del Ministerio establece al respecto:

*El marcado CE asociado al cumplimiento del Anexo ZA de la norma UNE-EN 13241-1:2004 no incluye ni se refiere a los aspectos de instalación, **mantenimiento**, etc. de las puertas, pero **para ese tema** la modificación del 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** incluye dos nuevos puntos con el siguiente texto:*

*«3 **Las puertas**, portones y barreras situados en zonas accesibles a las personas y utilizadas para el paso de mercancías y vehículos tendrán 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. 4 Las puertas peatonales automáticas tendrán marcado CE de conformidad con la Directiva 2006/42/CE sobre máquinas.»*

La norma UNE-EN 12635:2002 + A1:2009 especifica la información que debe ser suministrada por el fabricante de la puerta y el fabricante de los componentes, para asegurar una instalación, maniobra, mantenimiento, reparación y uso seguros de este tipo de puertas, así como establece que ciertos trabajos de reparación y mantenimiento deben llevarse a cabo por profesionales cualificados.

Con esto resulta evidente que es obligatorio el mantenimiento de las puertas de garaje conforme se establece en el Código Técnico de la Edificación.

2) En cuanto a la obligatoriedad de tener suscrito un contrato de mantenimiento por el propietario de la puerta de garaje con un mantendor.

No existe ninguna norma que establezca tal obligación.

La norma UNE-EN 12635:2002 + A1: 2009 remite para las operaciones de mantenimiento a las instrucciones que el fabricante dé al respecto, y señala que ciertos trabajos de reparación y mantenimiento deben llevarse a cabo por profesionales cualificados.

La contratación de estos profesionales se puede efectuar en forma totalmente libre por el propietario, realizándola para cada acto de mantenimiento, sin necesidad de suscribir un contrato de carácter permanente y de renovación periódica.

Dicho lo anterior, destacamos que un contrato de mantenimiento libera a la comunidad de responsabilidad en un alto porcentaje, ya que desde ese mismo momento de sus suscripción, traspasa la misma al mantenedor, que es el encargado de realizar las inspecciones en la forma y fecha establecidas. Además se evita el control de las fechas de mantenimiento, que quedan de cargo del mantenedor.

3) Régimen legal de las puertas de garaje.

Al hablar de régimen legal nos vamos a centrar, fundamentalmente, en las normas que regulan su seguridad. Esta legislación es eminentemente de tipo administrativo.

Pero también pensamos y nos hemos de referir a la responsabilidad que surge del riesgo de una puerta que produce un accidente y causa daños a personas o cosas. Esta legislación es de carácter fundamentalmente civil, pudiendo llegar a ser relevante la legislación penal en algún caso de negligencia grave.

A) En cuanto a la reglamentación administrativa, La norma básica de seguridad de las puertas de garaje, que llamaremos norma de producto es la norma UNE-EN 13241-1:2004, que disciplina su marcado CE y está en vigor desde el 1 de Mayo de 2.005. Esta norma coexiste y se complementa con varias normas EN que constituyen normas de apoyo, o desarrollo de la anterior.

El marcado CE garantiza el cumplimiento de unos requisitos mínimos relacionados con la seguridad y es un requisito imprescindible legal para que se pueda comercializar un producto dentro de la Unión Europea.

Un puerta con marcado CE significa que esa puerta ha sido ensayada (o un prototipo exactamente igual) y que cumple las exigencias mínimas de seguridad establecidas reglamentariamente; incorporando los correspondientes elementos mínimos de seguridad.

La cuestión que se plantea es qué ocurre con las puertas instaladas con anterioridad al 1 de mayo de 2.005. ¿Nos puede obligar la Administración a actualizarla y si no lo hacemos seremos sancionados?.

Si la puerta es modificada, con una modificación de importancia, ha de ser dotada de las seguridades mínimas que se recogen en la norma UNE-EN 13241-1:2004, siendo marcada CE por el instalador/fabricante que asuma su modificación. Así se hace constar en el Informe del Ministerio Anexo 5 tabla 1

Para ver lo que son las modificaciones de importancia nos remitimos al informe del Ministerio.

En caso de falta de adecuación podremos ser sancionados administrativamente conforme a las disposiciones de la Ley de Industria. En la ley de Industria, se define en su título III, artículo 8 lo que es un "Producto industrial: *"Cualquier manufactura o producto transformado o semitransformado de carácter mueble aun cuando esté incorporado a otro bien mueble o a uno inmueble, y toda la parte que lo constituya, como materias primas, sustancias, componentes y productos semiacabados."* Según esto y otros preceptos que lo declaran las puertas motorizadas se consideran productos industriales.

El resto de puertas, anteriores a 2.005, en principio, mientras no sufran una modificación, no deben ser adecuadas a la norma UNE-EN 13241-1:2004, pero esto no quiere decir que no deba cumplir otras normas anteriores que regulan la seguridad de las puertas.

En efecto con anterioridad las puertas de garaje estaban sujetas a diversas leyes y directivas:

Así las puertas motorizadas debían y deben cumplir con las siguientes directivas:

Directiva de Máquinas

Directiva de Baja Tensión

Directivas de Compatibilidad Electromagnética

A partir del 1 de Mayo de 2.005 también debían cumplir con la Directiva de Productos de la Construcción.

Las manuales no estaban sujetas a la Directiva de Productos de la Construcción sino a partir del 1 de Mayo de 2.005.

Las puertas motorizadas, en cualquier tiempo antes y después de Mayo de 2.005, se encuentran sujetas a las previsiones de la Ley 21/1992 de 16 de Julio, de Industria y **todas las puertas,** manuales y motorizadas, se encuentran sujetas a las previsiones de la LEY 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y otras normas de desarrollo como el RD 486/1997 sobre disposiciones mínimas que deben cumplir las puertas y portones para evitar riesgos al personal trabajador. Estas normas vienen a imponer la obligación de garantizar el funcionamiento seguro de las puertas, adoptando cuantas medidas sean necesarias para su funcionamiento en condiciones tales que no generen riesgos para personas ni cosas, e imponiendo graves sanciones en caso de incumplimiento.

B) En cuanto a la responsabilidad derivada del mal funcionamiento de la puerta de garaje.

En general el propietario de la puerta va a responder de los daños que esta cause a terceros conforme al artículo 1.902 del Código Civil, cuando estos se ocasionen por acción u omisión, interviniendo culpa o negligencia.

El que la puerta no esté dotada de los elementos de seguridad a disposición del mercado según el estado de la técnica será considerado como negligente por los Juzgados y Tribunales, condenando al propietario, pues el baremo que se utiliza para sancionar una conducta es la del comportamiento del "buen padre de familia", y se considerará como negligente el no adoptar aquellas medidas de seguridad al alcance del titular, sin un sacrificio notable, que hubieran impedido el siniestro.

La responsabilidad se podrá deducir también en base al artículo 1.907 del Código Civil que declara la responsabilidad del propietario del edificio que se arruina en todo o parte por falta de las reparaciones necesarias.

No obstante, si tuviéramos encomendado el mantenimiento a una empresa conservadora y ocurre un accidente, la Comunidad puede tratar de derivar la responsabilidad de ese siniestro al mantenedor en base al art.1.101 del Código Civil por responsabilidad contractual, demostrando que el mantenedor ha incumplido las obligaciones de su encargo o lo ha ejecutado en forma negligente, con la ventaja de que es de cargo del mantenedor el demostrar que ha cumplido con diligencia su trabajo.

C) Finalmente la conducta podría incidir en el ámbito penal en caso de imprudencia grave y resultado de muerte conforme al art. 142 del Código Penal que establece que el que por imprudencia grave causare la muerte de otro, será castigado como reo de homicidio imprudente, con la pena de prisión de uno a cuatro años. En supuestos de imprudencia leve el infractor es castigado con pena de multa. Además de al responsabilidad penal el infractor será condenado a satisfacer las responsabilidades civiles que se establezcan.