

Responsabilidad en el mantenimiento de puertas de garaje, industriales, y comerciales y peatonales automáticas

A	sociación
F	abricantes
I	nstaladores
P	uertas
A	utomatismos



Aspectos principales a desarrollar



- MANTENIMIENTO en puertas de garaje.
- MANTENIMIENTO en puertas automáticas de acceso peatonal.

Mantenimiento en puertas de garaje

A	sociación
F	abricantes
I	nstaladores
P	uertas
A	utomatismos

Obligatoriedad del mantenimiento

El mantenimiento de puertas de garaje, industriales y comerciales **es obligatorio**, tal y como establece el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad “DB-SUA” del Código Técnico de la Edificación (Orden VIV/984/2009 de 15 de abril, [BOE 23-04-2009](#)).



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 311

Viernes 27 de diciembre de 2019

Sec. I. Pág. 140515

- 3 Las puertas industriales, comerciales, de garaje y portones cumplirán las condiciones de seguridad de utilización que se establecen en su reglamentación específica y tendrán marcado CE de conformidad con los correspondientes Reglamentos y Directivas Europeas.

Puertas industriales, comerciales, de garaje y portones

En relación con las condiciones de seguridad de utilización, las puertas industriales, comerciales, de garaje y portones deben contar con Marcado CE de conformidad con la norma de producto UNE-EN 13241:2004+A2:2017 “Puertas industriales, comerciales y de garaje y portones. Norma de producto, características de prestación”.

En relación a su instalación, uso y mantenimiento, la conformidad con la Directiva de máquinas puede obtenerse mediante el cumplimiento de la norma UNE-EN 12635:2002+A1:2009 “Puertas industriales, comerciales, de garaje y portones. Instalación y uso”.

Por otro lado, se ha publicado la norma española UNE 85635:2012 “Puertas industriales, comerciales, de garaje y portones ya instalados o de nueva instalación. Requisitos específicos de instalación, uso, mantenimiento y modificación”, que complementa a las anteriores.



Obligatoriedad del mantenimiento



Entrega de documentación al cliente



- ▶ Placa o etiqueta CE
- ▶ Declaración de Prestaciones y/o Declaración UE de Conformidad



- ▶ Manual de instalación / desmontaje
- ▶ Manual de instrucciones de uso
- ▶ Manual de mantenimiento
- ▶ Libro de Mantenimiento

El mantenimiento de puertas **no es obligatorio que lo realice la empresa que comercializa**, puede ser realizado por cualquier técnico cualificado y no se perderá ni la garantía ni responsabilidades en lo que a su seguridad se refiere mientras no se modifique sustancialmente.

Obligatoriedad del mantenimiento

Manual de uso y mantenimiento

Tipo de puerta: BATIENTE 1 HOJA - Modelo: BAT1H_PM
N. de serie: 21/006



Documentación técnica

► Manual de mantenimiento

Las actividades de mantenimiento que deben realizarse periódicamente son las que se recogen en la siguiente tabla:

No.	Actividad	Periodicidad
1	Comprobación del correcto arranque y la parada de la maniobra, la adecuada velocidad y la ausencia de ruidos, rozamientos y holguras	ANUAL
2	Comprobación y verificación de la limpieza del motor, cuadro de maniobra, dispositivos de seguridad y partes giratorias	ANUAL
3	Comprobar el correcto cierre de la electrocerradura/cerradura, comprobando que la puerta no se ha desencuadrado	ANUAL
4	Comprobar el funcionamiento de las fotocélulas	ANUAL
5	Comprobar que el motor invierte el movimiento de la puerta ante la detección de un obstáculo	ANUAL
6	Inspección visual de las posibles holguras de la estructura y acoplamiento del motor, así como conexiones	ANUAL
7	Limpiar el emisor/receptor de las fotocélulas	ANUAL
8	Limpiar y engrasar piezas rotatorias, bisagras, etc	ANUAL
9	Lubricar las partes sujetas a movimiento, en particular, los rodamientos axiales y las bisagras	ANUAL
10	Revisar el correcto estado de la puerta en su conjunto, revisando que no se haya descolgado, que realiza su maniobra de apertura y cierre de forma uniforme y sin rozaduras y que no ha sufrido golpes o deformaciones	ANUAL

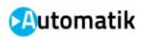
Descripción de operaciones

Periodicidad



Manual de uso y mantenimiento

Tipo de puerta: BATIENTE 1 HOJA - Modelo: BAT1H_PM
N. de serie: 21/006



En concreto, la siguiente tabla especifica los componentes definidos en la puerta objeto de este manual de uso y mantenimiento:

Componente:	Marca	Modelo	N. serie	Fecha	Cant.
Motor	ERREKA	VULCAN D	344345345	03/06/2021	1
Banda Sensible (Solo si motor NO cumple diagrama fuerzas máximas)	FORSA	GOMA DE SEGURIDAD L=5MT	3453554	03/06/2021	1
Centralita / Cuadro Eléctrico	APRIMATIC	T101.1	34535353	03/06/2021	1
Avisador Luminoso	NICE	EL24	34534556	03/06/2021	1
Fotocélula	ROGER TECHNOLOGY	G90/F4ESI	656757456	03/06/2021	1
Fotocélula	VDS	FOT ECO	67467476	03/06/2021	1

Componentes



► Libro de mantenimiento

Manual de uso y mantenimiento
 Tipo de puerta: BATIENTE 1 HOJA - Modelo: BAT1H_PM
 N. de serie: 21/006



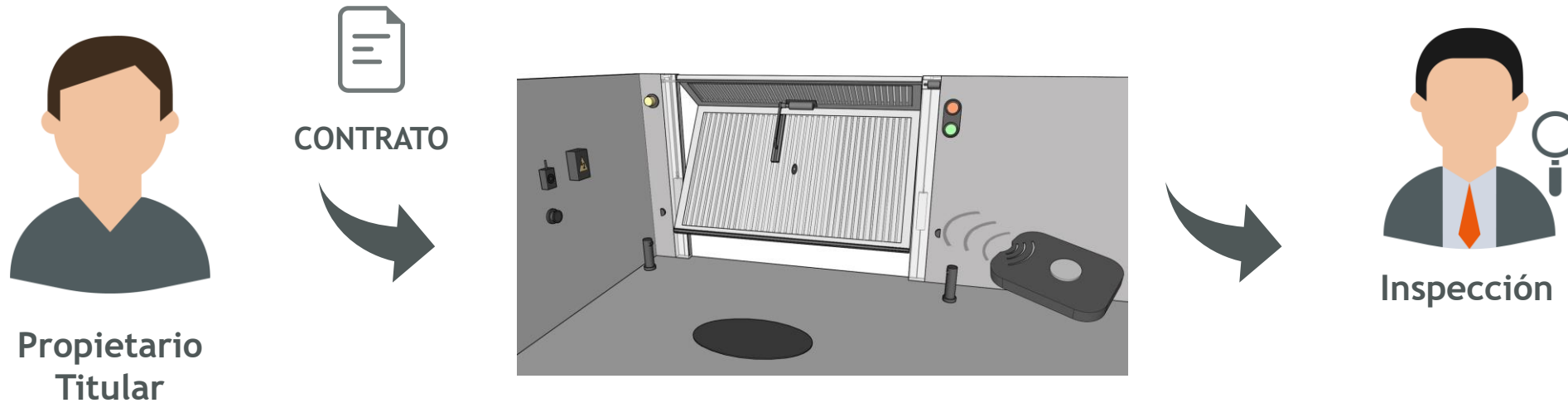
Cambio de componentes



A	sociación
F	abricantes
I	nstaladores
P	uertas
A	utomatismos

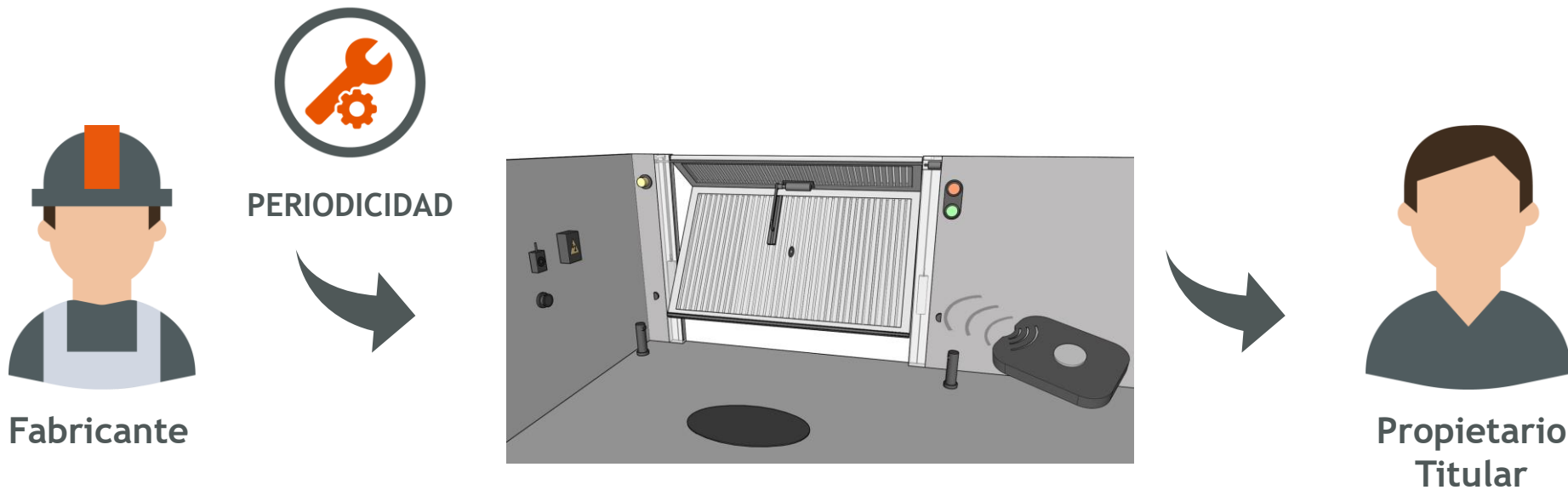
Obligatoriedad del mantenimiento

Si bien no existe ninguna legislación nacional que establezca la obligación de que el propietario o titular disponga de un **contrato de mantenimiento**, es muy recomendable disponer del mismo, puesto que es el documento contractual ante una inspección que establece el compromiso de que los mantenimientos se están llevando a cabo.



Periodicidad de las operaciones

Las operaciones de mantenimiento de las de puertas de garaje, comerciales e industriales deben ser **definidas y proporcionadas por el fabricante** de las mismas, en cumplimiento de la norma UNE-EN 12635:2002+A1:2009. Así, el fabricante debe definir las operaciones de mantenimiento y su periodicidad para que la puerta funcione en condiciones normales durante el ciclo de vida útil para el que ha sido concebida.



Periodicidad de las operaciones

Nº de ciclos de la puerta

Operaciones de mantenimiento

Ocultar

Nº de ciclos de vida útil

10000

¿Contrato de mantenimiento?

Sí

Fecha de inicio Contrato Mtto

23/02/2018

i

Contrato PDF

Seleccionar archivo

Ningú...nado

*Añade el contrato en PDF

Fecha Fin Contrato

i

☒ Sin fin

En la siguiente tabla se especifica la periodicidad y operaciones de mantenimiento a realizar en la puerta. Presione el botón "Ver Op." para visualizar y editar las operaciones.

Preventivo 1	15/op.	SEMESTRAL	23/06/2022	Ver Op.
Preventivo 2	1/op.	CADA DIEZ AÑOS	01/01/2020	Ver Op.

Preventivos (mtto. programados)

Periodicidad

Periodicidad de las operaciones

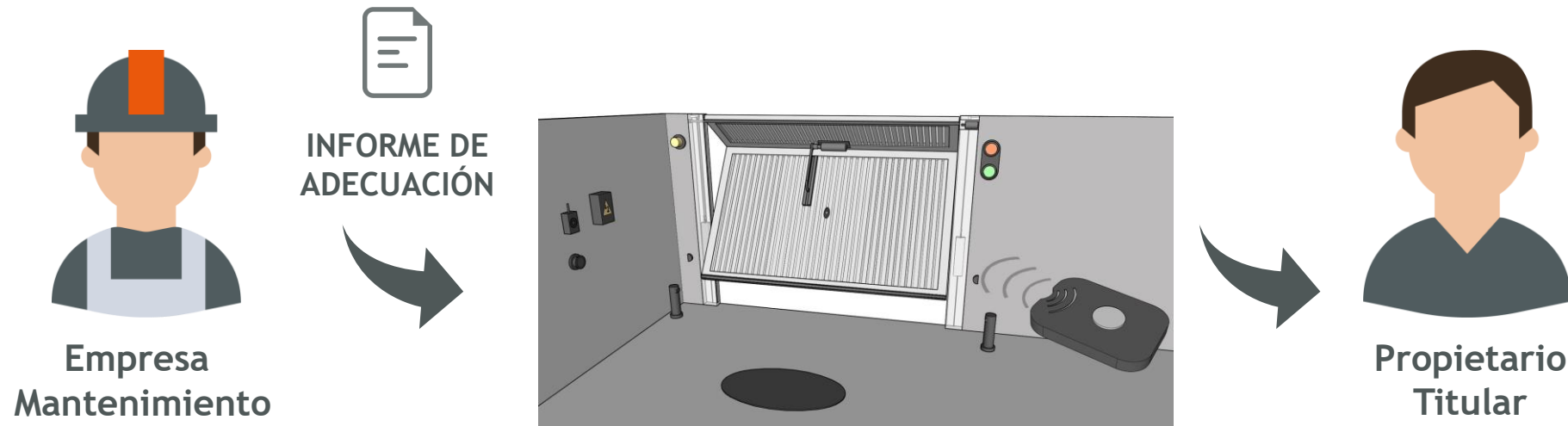
En caso de no existir instrucciones de mantenimiento del fabricante en puertas existentes, estas deben ser suministradas por la empresa de mantenimiento. Las **periodicidades mínimas recomendadas** están establecidas en la norma **UNE 85635**, las cuales se indican en la siguiente tabla:

USO	CRITERIO	CADA
Garaje y residencial	Nº vehículos ≤ 5	12 meses
	$5 < \text{Nº vehículos} \leq 50$	6 meses
	Nº vehículos > 50	4 meses
	Uso estacional	12 meses
Industrial	Todas, excepto puertas rápidas	6 meses
	Puertas rápidas	4 meses
Comercial	≤ 10 ciclos/día	6 meses
	> 10 ciclos/día	4 meses
	Cierres o puertas enrollables	12 meses

PERIODICIDADES MÍNIMAS RECOMENDADAS

Responsabilidad de la empresa

La empresa de mantenimiento tiene la **obligación de informar** al propietario o titular de la puerta de aquellas condiciones que supongan un riesgo para las personas y las medidas de adecuación necesarias para eliminarlas. Si la propiedad o titular (incluidos administradores) deciden no llevar a cabo dichas adecuaciones, se consideran responsables de la seguridad de la puerta tal como establece el Código técnico de la edificación, el Código civil y la ley de la Propiedad horizontal.



Responsabilidad de la empresa



informe de adecuación

puerta: CORREDERA 1 HOJA



Método de verificación:

Verificar que se han eliminado todos los bordes afilados y las holguras de cierre accesibles durante el movimiento, hasta una altura de 2,5 m.

PROTECCIÓN FRENTE A TROPIEZOS

UNE-EN 13241 Apdo. 4.2.7

***NO CUMPLE.**

Requisito normativo:

Ningún elemento de la puerta debe provocar tropiezos. Las diferencias de altura ≤ 5 mm no se consideran peligrosas; si se necesitan diferencias de altura superiores (por ejemplo: en umbrales de portillos peatonales de paso) deben ser claramente visibles mediante señalización.

Solución propuesta:

Las diferencias de altura en los elementos de la puerta son > 5 mm pero se han hecho claramente visibles mediante señalización (por ejemplo, con bandas amarillas y negras).



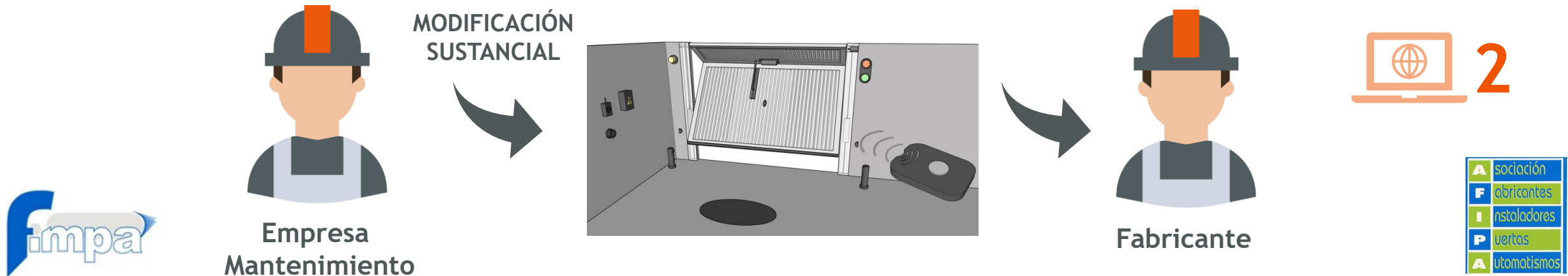
Método de verificación:

Verificar que las diferencias de altura en los elementos de la puerta > 5 mm están debidamente señalizadas.

Responsabilidad de la empresa

La empresa mantenedora se convierte en fabricante de la puerta y responsable de las condiciones de seguridad en los siguientes casos:

- En caso de que se realice una **modificación sustancial**: cambio componentes por distintas características, cambiar el uso o tipo de activación... En este caso será necesario un nuevo marcado CE de la puerta en aplicación de la Directiva de máquinas 06/42 CE.
- En el caso que el accidente se ha producido por la ejecución de un **mantenimiento deficiente**.



Acreditación de empresas

No es un requisito exigido por la legislación nacional la acreditación de empresas o profesionales para ejercer las actividades de mantenimiento, instalación, fabricación o automatización de puertas peatonales automáticas, industriales, comerciales, de garaje, portones y cortafuegos.

Pese a este hecho, tal como establece la norma UNE-EN 12635, las operaciones de mantenimiento y reparación de puertas deben llevarse a cabo por **profesionales cualificados**.



Acreditación de empresas

La legislación nacional la acreditación de empresas o La legislación nacional establece que las actividades de mantenimiento, instalación, fabricación o automatización de puertas peatonales automáticas, industriales, comerciales, de garaje, portones y cortafuegos, deben ser llevadas a cabo por **profesionales cualificados**.



Acreditación de empresas

Las instrucciones suministradas con la puerta por parte del fabricante deben indicar claramente los diferentes **niveles de competencia requerida** para las tareas especificadas en las operaciones de mantenimiento:

- a) Nivel básico. Instrucciones generales sencillas que permitan asegurar al propietario o usuario un funcionamiento sin incidentes de la puerta, sin necesidad de competencia específica. En general se refieren a operaciones de limpieza y supervisión.
- b) Nivel avanzado. Procedimientos de mantenimiento preventivo avanzado que deben ser ejecutados **únicamente por personal competente**. En general se refieren al engrasado (lubricación) y comprobación de los elementos mecánicos, eléctricos y componentes de seguridad y su funcionalidad, así como los ajustes de activadores, seguridades, velocidades, hojas, etc.

Periodicidad de las operaciones

En caso de no existir instrucciones de mantenimiento del fabricante en puertas existentes, estas deben ser suministradas por la empresa de mantenimiento. Las **periodicidades mínimas recomendadas** están establecidas en la norma **UNE 85635**, las cuales se indican en la siguiente tabla:

USO	CRITERIO	CADA
Garaje y residencial	Nº vehículos ≤ 5	12 meses
	$5 < \text{Nº vehículos} \leq 50$	6 meses
	Nº vehículos > 50	4 meses
	Uso estacional	12 meses
Industrial	Todas, excepto puertas rápidas	6 meses
	Puertas rápidas	4 meses
Comercial	≤ 10 ciclos/día	6 meses
	> 10 ciclos/día	4 meses
	Cierres o puertas enrollables	12 meses

PERIODICIDADES MÍNIMAS RECOMENDADAS

Proceso correcto mantenimiento en puerta fuera de normativa

1 ENTREGA DE INFORME DE ADECUACIÓN / DEFICIENCIAS EN SEGURIDAD

2 ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA:

- MANUAL DE MANTENIMIENTO
- LIBRO DE MANTENIMIENTO

Firma contrato

3 REALIZACIÓN DE LAS OPERACIONES DE MTTO. Y REGISTRO EN EL LIBRO

4 ADECUACIÓN DE LA PUERTA

Conformidad adecuación

5 NUEVO MARCADO CE

6 ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Situación actual

... 8 millones de puertas fuera de normativa

... un porcentaje elevado de empresas poco profesionalizadas en el sector (competencia desleal). Importante el papel de las inspecciones en este sentido.

... poca concienciación social con respecto a los peligros que se pueden dar en una puerta. Importante las comunicaciones que se pueda hacer a diversos colectivos: arquitectos, ingenieros, seguros...

... desconocimiento por parte de propietarios (administradores de fincas) de la responsabilidad subsidiaria. Importante las comunicaciones que se pueda hacer a diversos colectivos: administradores, PRL de las empresas...

Proyecto nacional 2023 – Resultados globales



Aspecto a considerar	Resultado
% de puertas con alguna no conformidad	90%
% de puertas sin marcado CE	41,5%
% de puertas sin Declaración de Conformidad (DoC)	55,4%
% de puertas sin Declaración de Prestaciones (DdP)	61,5%
% de puertas sin manuales de mantenimiento, funcionamiento y uso	51,5%
% de puertas con defectos de seguridad	65,4%

¡El 90% de las puertas inspeccionadas presentaba alguna no conformidad y un 65,4% presentaban defectos de seguridad!

¿Qué hago si dispongo de una puerta de garaje que debería disponer de marcado CE y no lo tiene?

Apartado 5.3. Aclaraciones y definiciones de "modificación sustancial".

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL:

Se entiende por *modificación sustancial* a aquella que **altera las prestaciones**, propósito o tipo original de una puerta.

En el nuevo Reglamento (UE) 2023/1230, relativo a las máquinas, se incluye una definición más exacta de lo que debe considerarse una modificación sustancial. Aunque este reglamento no sea aplicable hasta 2027, a falta de una definición más concreta en la directiva actual, se puede usar como orientación la definición incluida allí:

«modificación sustancial»: una modificación de una máquina o de un producto relacionado, por medios físicos o digitales, **después de que dicha máquina o producto relacionado se haya introducido en el mercado o puesto en servicio**, que no haya sido prevista o planificada por el fabricante y **que afecte a la seguridad de la máquina o del producto relacionado, al generar un nuevo peligro o aumentar un riesgo existente**, lo cual exija:

- a) la incorporación de resguardos o dispositivos de protección a la máquina o al producto relacionado cuyo procesamiento necesite la modificación del sistema de control de seguridad existente, o
- b) la adopción de nuevas medidas de protección para garantizar la estabilidad o la resistencia mecánica de dicha máquina o producto relacionado.

¿Qué hago si dispongo de una puerta de garaje que debería disponer de marcado CE y no lo tiene?



¿Qué hago si dispongo de una puerta de garaje que debería disponer de marcado CE y no lo tiene?



Mantenimiento en puertas automáticas de acceso peatonal

A	sociación
F	abricantes
I	nstaladores
P	vertas
A	utomatismos

Obligatoriedad del mantenimiento



Obligatoriedad del mantenimiento

El mantenimiento de puertas automáticas de acceso peatonal **es obligatorio**, tal y como establece el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad “DB-SUA” del Código Técnico de la Edificación (Orden VIV/984/2009 de 15 de abril, [BOE 23-04-2009](#)).



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 311

Viernes 27 de diciembre de 2019

Sec. I. Pág. 140515

- 3 Las puertas industriales, comerciales, de garaje y portones cumplirán las condiciones de seguridad de utilización que se establecen en su reglamentación específica y tendrán marcado CE de conformidad con los correspondientes Reglamentos y Directivas Europeas.

Puertas industriales, comerciales, de garaje y portones

En relación con las condiciones de seguridad de utilización, las puertas industriales, comerciales, de garaje y portones deben contar con Marcado CE de conformidad con la norma de producto UNE-EN 13241:2004+A2:2017 “Puertas industriales, comerciales y de garaje y portones. Norma de producto, características de prestación”.

En relación a su instalación, uso y mantenimiento, la conformidad con la Directiva de máquinas puede obtenerse mediante el cumplimiento de la norma UNE-EN 12635:2002+A1:2009 “Puertas industriales, comerciales, de garaje y portones. Instalación y uso”.

Por otro lado, se ha publicado la norma española UNE 85635:2012 “Puertas industriales, comerciales, de garaje y portones ya instalados o de nueva instalación. Requisitos específicos de instalación, uso, mantenimiento y modificación”, que complementa a las anteriores.



Operaciones y periodicidad

Las operaciones y periodicidad de los mantenimientos deben realizarse de acuerdo con las **instrucciones facilitadas por el fabricante** de la puerta, indicadas en el manual de mantenimiento. Cuando no se disponga de la documentación de mantenimiento del fabricante, se aplicarán las tareas de mantenimiento y periodicidades, reflejadas en el **Anexo A de la norma UNE 85121:2018**.

Operaciones y periodicidad

En estas circunstancias, se considera aconsejable establecer, en función del uso de la puerta peatonal automática, dos niveles de mantenimiento preventivo:

Uso ligero: menos de 73.000 ciclos al año, cuando se puedan medir y en caso de no poder medir los ciclos < 100 usuarios al día.

Uso intensivo: 73.000 ciclos al año o más, cuando se puedan medir y en caso de no poder medir los ciclos $\geq$ 100 usuarios al día.

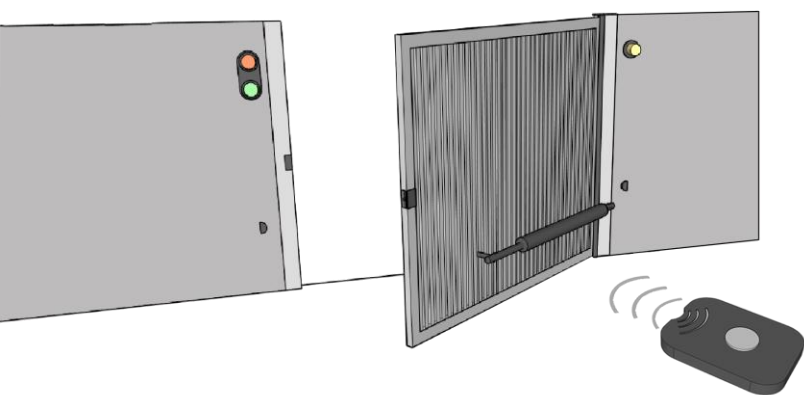
NOTA Los 73.000 ciclos considerados equivalen a una frecuencia de paso de 100 personas al día, multiplicado por dos (entrada y salida) por 365 días al año.

Se recomienda que en el caso de puertas de **uso ligero** la periodicidad mínima de las revisiones sea **semestral**.

Se recomienda que en el caso de puertas de **uso intensivo** la periodicidad mínima de las revisiones sea **trimestral**.

GRACIAS

A	sociación
F	abricantes
I	nstaladores
P	uertas
A	utomatismos



Puedes realizarnos cualquier duda:

afipa@afipa-es.com
comitetecnico@fimpa.es



FEDERACION NACIONAL DE FABRICANTES,
INSTALADORES Y MANTENEDORES DE
PUERTAS Y AUTOMATISMOS