

Alicante, 3 de abril de 2017

## CIRCULAR ACERCA: Mantenimiento de puertas. Responsabilidades

Estimado asociado:

Nos dirigimos a Ud. como asociado de ACERCA, la Asociación de Fabricante e Instaladores de Cerrajería y Carpintería Metálica de la Provincia de Alicante, integrada en FEMPA, con el objetivo, en primer lugar, de recordarle y poner de nuevo de manifiesto las responsabilidades de los distintos sujetos que intervienen en la instalación y mantenimiento de puertas industriales, comerciales y de garaje.

**La responsabilidad del propietario de una puerta**, en cuanto a su obligación de mantenerla en condiciones adecuadas, deriva en primer lugar del *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 sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias (mantenimiento).

Esta obligación de mantenimiento afecta en especial a **las comunidades de propietarios**, al disponer *el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal* que será obligación de la comunidad la realización de 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.

Asimismo, *el artículo 31 de la Ley 21/1992* de Industria considera infracción grave la instalación o utilización de productos, aparatos o elementos sujetos a seguridad industrial sin cumplir las normas reglamentarias cuando comportan peligro o daños grave para personas.

Y en especial, en relación con las puertas, *el Código de la Edificación* remite a la Norma UNE-EN-12635:2002+A1:2009 que regula sus mantenimientos periódicos preventivos.

### OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PUERTA

En virtud de todo ello, serán **obligaciones del titular de la puerta** (propietario o comunidad de propietarios) las siguientes:

1. El uso, conservación y mantenimiento de la instalación conforme al manual de uso del fabricante o instalador.

2. Contratar el mantenimiento de la instalación con una empresa que tenga la capacidad necesaria para ello.
3. Impedir su funcionamiento en el caso de que la misma no reúna las condiciones de seguridad necesarias.
4. Permitir el acceso de la empresa mantenedora a la instalación a mantener.
5. Comunicar a la empresa mantenedora los incidentes o accidentes ocurridos en la instalación que deberá permanecer fuera de servicio hasta que se haya subsanado la deficiencia que ocasionó el accidente.
6. Mantener la documentación junto a la puerta.

De todo ello se deriva que la **empresa mantenedora** no se responsabiliza de las siguientes circunstancias:

1. El mal uso de las instalaciones.
2. La variación o modificación de las instalaciones o sus usos, sin que previamente haya dado de forma fehaciente el visto bueno a los mismos.
3. Los daños producidos por casos fortuitos, fuerza mayor o manipulaciones indebidas de las instalaciones, así como inundaciones, catástrofes, huelgas, etc...
4. Los daños producidos como consecuencia de no seguir las instrucciones dadas por la empresa mantenedora.

Por todo ello, **el mantenedor de la puerta está obligado a informar** debidamente de cuáles son sus responsabilidades al propietario titular de la puerta o a la comunidad de propietarios y, en su caso al administrador de fincas, quien también es responsable del buen mantenimiento de todos los elementos comunes (y entre ellos, de las puertas) de las comunidades que administre.

### CAMPAÑAS DE INSPECCIONES

Por parte del Ministerio y en coordinación con las distintas Comunidades Autónomas, se van a poner en marcha **campañas de inspección sobre el grado de cumplimiento de las puertas instaladas de las obligaciones en relación con el Mercado CE** de las mismas y, en consecuencia, el necesario mantenimiento de las mismas.

Por ello, le recomendamos que informe oportunamente a sus clientes, propietarios, comunidades y administradores de fincas, de cuáles son sus responsabilidades y las posibles consecuencias derivadas de la falta de mantenimiento de las puertas. Para ello puede hacer uso de la presente Circular.

### GUIA TECNICA DE MERCADO CE

En la página web de la Federación, [www.fempa.es](http://www.fempa.es), puede encontrar toda la información sobre Mercado CE de puertas. En este sentido, se encuentra a su disposición la **Guía Técnica para el Mercado CE de puertas industriales, comerciales, de garaje y portones**, editada por FEMPA con la colaboración de la Generalitat Valenciana. Se trata de una útil herramienta de trabajo para las empresas del sector de la Carpintería Metálica y Cerrajería, que además contribuye a difundir un exhaustivo conocimiento sobre la normativa de aplicación en lo referente al Mercado CE de los distintos tipos de puertas que se fabrican y/o instalan para, de este modo, facilitar tanto el cumplimiento de la reglamentación de aplicación, como la seguridad de los productos que se están comercializando.

Si lo desea, puede solicitar que se le remita una copia de la Guía dirigiéndose a [atencionalasociado@fempa.es](mailto:atencionalasociado@fempa.es) o a [jvalero@fempa.es](mailto:jvalero@fempa.es).

### DIRECTORIO EMPRESAS HABILITADAS

Asimismo, le recordamos que FEMPA ha creado el **Directorio de Fabricantes, Instaladores y Mantenedores de Puertas Habilitados**. Puede consultar el Directorio en [http://www.fempa.es/webcms/carpinteria\\_metalica.php?menu\\_carpinteria=profesionales\\_habilitados](http://www.fempa.es/webcms/carpinteria_metalica.php?menu_carpinteria=profesionales_habilitados). Para poder formar parte del mismo debe dirigirse a FEMPA para justificar el cumplimiento de los requisitos esenciales exigidos. Puede solicitar más información en [jvalero@fempa.es](mailto:jvalero@fempa.es).

Atentamente,



Fdo: Luis Rodríguez González  
Secretario general