

## IMPORTANCIA DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO

**Las puertas de garaje, por imperativo legal, están obligadas a su mantenimiento con profesionales cualificados;** tal como se desprende de su marco legislativo básico (norma EN:12635:2002 + A1:2009).

El contrato de mantenimiento significa, para el propietario o comunidad de vecinos, **una garantía de funcionamiento y prevención de accidentes, evitando responsabilidades civiles y penales.**

Con todo esto se puede deducir que **las puertas de garaje deben ser mantenidas obligatoriamente** conforme se consigna en el referido informe del Ministerio de Industria, que establece al respecto:

"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 y deben llevarlo a cabo profesionales cualificados del sector.

### **1. RESPONSABILIDADES EN CASO DE ACCIDENTE, SIN TENER CONTRATO DE MANTENIMIENTO**

**La responsabilidad recae sobre 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.

"La instalación o utilización de productos, aparatos o elementos sujetos a seguridad industrial sin cumplir las normas reglamentarias cuando comportan peligro o daño grave para personas" (Ley 21/1992 de Industria, Título V, Art. 31, punto 2a).

"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". (Código Civil, Art. 1907).

"El propietario de la puerta va a responder de los daños que esta cause a terceros cuando estos se ocasionen por acción u omisión, interviniendo culpa o negligencia." (Código Civil, Art. 1902).

### **2. RESPONSABILIDADES EN CASO DE ACCIDENTE, TENIENDO CONTRATO DE MANTENIMIENTO**

En el caso de tener 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.

#### **Periodicidad mínima de las revisiones de mantenimiento (según norma UNE 85121:2010)**

- Puertas de uso ligero (< 100 personas) la periodicidad mínima será de mantenimientos semestrales.
- Puertas de uso intensivo (≥ 100 personas) la periodicidad mínima será de mantenimientos trimestrales.

### **3. OBLIGACIÓN DE DOTAR DE LAS SEGURIDADES MINIMAS A LAS PUERTAS DE GARAJE**

- Las puertas instaladas con anterioridad al 1 de mayo del 2005, si no sufren una modificación importante no requieren ser adecuadas.
- La no obligación de adecuar la puerta, no exime de la responsabilidad civil sobre los daños ocasionados; pudiendo incluso, incurrirse en responsabilidad penal en los casos de accidente por negligencia grave.