

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 1º del artículo 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 de un 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 realizador por la empresa fabricante o instaladora de la puerta de garaje, industrial o comercial.

EMSE S.L.

Avenida Ramón y Cajal 109 – Madrid

91 519 19 19

www.puertasemse.com