



**Puertas motorizadas**

**La obligación  
de mantenimiento**

## PUERTAS MOTORIZADAS: LA OBLIGACIÓN DE MANTENIMIENTO

De acuerdo con la legislación europea vigente, el mantenimiento periódico de puertas eléctricas, puertas automáticas y barreras es **obligatorio**, ya que se trata de sistemas motorizados, es decir, «máquinas» en todos los aspectos, tal y como se definen en la **Directiva sobre máquinas y/o el nuevo Reglamento sobre máquinas**.

### EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LA DIRECTIVA SOBRE MAQUINAS

Para máquinas puestas en servicio antes del 21 de septiembre de 1996.

**1989** - Adopción de la Directiva **89/392/CEE** (Directiva sobre máquinas), que introduce los requisitos esenciales de seguridad y el marcado CE (publicada posteriormente en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas).

**1991** – Modificación con **91/368/CEE** (introducción de «maquinas parcialmente completada»).

**1993** - Nuevas modificaciones con las Directivas **93/44/CEE** (seguridad electro médica, etc.) y **93/68/CEE** (armonización de los procedimientos de marcado CE).

**1993-1998** - El mercado CE pasa a ser obligatorio para las máquinas comercializadas en el mercado europeo.

**N.B:** La obligación se refiere siempre al período de transposición de la Directiva sobre máquinas (que varía en cada país europeo).

**1998** – Publicación de la Directiva **98/37/CE**, que codifica en un texto único la Directiva **89/392/CEE** y todas sus modificaciones.

**2009** – entrada en vigor de la Directiva **2006/42/CE**, que sustituye a la Directiva **98/37/CE**.

**2023** – publicación del nuevo **Reglamento sobre máquinas 2023/1230**, actualmente en vigor durante un período «transitorio» hasta 2027 (después de 2027, se sustituirá la actual Directiva sobre máquinas **2006/42/CE**).

## MANTENIMIENTO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE

Las diferencias entre la Directiva **2006/42/CE** y el nuevo Reglamento **2023/1230** también afectan a las normas sobre mantenimiento, al menos en los siguientes puntos:

- La nueva normativa refuerza las obligaciones de mantenimiento para garantizar que las máquinas sigan siendo seguras a lo largo del tiempo.
- Dado que se ha introducido el concepto de «modificaciones sustanciales», si una puerta se modifica de forma significativa (modificación sustancial), es posible que deba volver a evaluarse como una máquina nueva.
- Cualquier persona que realice modificaciones significativas en puertas motorizadas podría convertirse en «fabricante» a efectos del reglamento, asumiendo las obligaciones correspondientes (evaluación de riesgos, marcado CE, expediente técnico, etc.).
- Las actividades de mantenimiento de las puertas automáticas deben documentarse (registros, comprobaciones funcionales, comprobaciones de los dispositivos de seguridad) y la documentación técnica debe estar disponible en formato digital y/o en papel.
- Se prevén controles y vigilancia del mercado, reforzando las competencias de las autoridades de supervisión y prestando mayor atención a los controles posteriores a la comercialización, incluidos los contratos de mantenimiento.

## ADECUACIÓN DE LAS MÁQUINAS FABRICADAS CON CONFORMIDAD A DIRECTIVAS ANTERIORES

Las puertas motorizadas fabricadas e instaladas antes de 2009, aunque estén obsoletas, también están sujetas a mantenimiento obligatorio. En concreto, la adaptación de las puertas motorizadas no conformes a la normativa se enmarca en el proceso de «actualización de máquinas», que consiste en adaptarlas al estado actual de la técnica, tal y como se recoge en la Directiva sobre máquinas vigente.

**NOTA:** durante la recalificación, cuando la puerta o portón motorizado no dispone de documentación y/o marcado CE y el propietario desconoce la fecha de instalación o el fabricante original, es necesario reconstituir la documentación de la máquina (Expediente Técnico).

## PERSONAS IMPLICADAS EN EL MANTENIMIENTO DE PUERTAS Y PORTONES MOTORIZADOS

### FABRICANTE

Es responsabilidad del fabricante declarar las características y el rendimiento de la puerta manual o motorizada y proporcionar instrucciones de mantenimiento, incluida la frecuencia de las actividades de mantenimiento, de conformidad con la Directiva sobre máquinas.

### INSTALADOR

El instalador, que monta la puerta in situ combinando diversos elementos electromecánicos de diferentes orígenes (motor, puerta, dispositivos de seguridad, etc.), se convierte en el fabricante de una máquina que difiere de los productos estándar.

Como fabricante, es responsable de la conformidad de la máquina y debe establecer instrucciones de mantenimiento con la frecuencia pertinente.

### PROPIETARIO

Una vez que la puerta motorizada ha sido instalada y puesta en marcha por el instalador/fabricante, el propietario es responsable de su correcto funcionamiento y debe garantizar su supervisión (inspección visual de su funcionamiento) y mantenimiento periódico (por parte de un técnico de mantenimiento cualificado), tal y como se indica en el manual de instrucciones y mantenimiento proporcionado por el fabricante.

**NOTA:** En el caso de un condominio, residencia y/o empresa, la responsabilidad se delega al administrador o a la persona identificada como responsable de la seguridad.

## ¿EL MANTENIMIENTO PERIÓDICO ES SIEMPRE OBLIGATORIO?

El mantenimiento de puertas y portones eléctricos debe realizarse en los intervalos especificados por el fabricante/instalador de la puerta. En caso de accidentes (daños o lesiones a personas) causados por un mantenimiento inadecuado o la falta del mismo, el propietario/administrador se convierte en responsable directo en todos los aspectos civiles y penales.

El mantenimiento también puede confiarse a otro profesional denominado «técnico de mantenimiento» o a una empresa cualificada y especializada que realice este tipo de trabajos.

## MANTENIMIENTO PERIÓDICO - FRECUENCIA

*El fabricante de puertas o portones y/o sus componentes establece el periodo de mantenimiento rutinario de los productos y lo indica en las instrucciones de uso, pero casi siempre es el instalador quien ensambla los distintos componentes y construye la «máquina» final quien determina la frecuencia del mantenimiento. Tras realizar una evaluación de riesgos, el instalador es la única persona que puede determinar el momento y los métodos de intervención.*

El mantenimiento rutinario se define normalmente en el «plan de mantenimiento» (es decir, un documento en forma de tabla que muestra los plazos, datos, certificaciones, etc.). Estos son los periodos recomendados para el mantenimiento periódico:

- **Para usuarios privados**, cuando el sistema de puertas se encuentra en un entorno privado/residencial y es utilizado principalmente por usuarios «informados», se recomienda un intervalo de 12 o 24 meses entre operaciones de mantenimiento.
- **Para los usuarios públicos y/o las empresas**, el nivel de atención aumenta y se prefieren intervalos de 6 o 12 meses. A menudo, por comodidad, se elige 6 meses porque coincide con otros mantenimientos exigidos por la ley, por ejemplo, ascensores, extintores, calderas, etc.

El mantenimiento debe registrarse en el registro de mantenimiento correspondiente, que, además de contener la lista de controles programados, debe disponer de un espacio específico para informar de cualquier mantenimiento extraordinario o ajuste de seguridad.

## REFERENCIAS LEGISLATIVAS SOBRE MANTENIMIENTO

### Código Técnico de la Edificación (CTE) - DB SUA

- El Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad establece los requisitos mínimos de seguridad en las instalaciones.

### Real Decreto 1644/2008

- Es la transposición de la Directiva de Máquinas en España. Obliga al marcado CE de toda puerta motorizada instalada.

### Guía del Ministerio de Industria (Informe de Mercado CE)

- El Ministerio de Industria español publica una guía específica que aclara las responsabilidades del propietario y del mantenedor.
- La guía define que el mantenimiento debe realizarse según las instrucciones del fabricante. En ausencia de estas, se aplican intervalos basados en el tipo de uso (ej. cada 4, 6 o 12 meses).

### Normas EN 12453 - EN 16005 - EN17352

Como en todos los estados miembros, también en España deben respetarse los procedimientos de seguridad y mantenimiento indicados por las normas europeas (CEN/AENOR):

- EN12453 (puertas, portones, cancelas, barreras eléctricas/motorizadas)
- EN16005 (puertas peatonales interiores)
- EN17352 (para los torniquetes de control de accesos peatonales)

# **Puertas motorizadas**

## **La obligación de mantenimiento**

**All rights reserved**  
**Copyright 2002 - 2026**  
**MICROTRONICS SRL**

### **Nota sobre el uso de la guía**

Microtronics S.r.l. ofrece esta documentación con fines meramente informativos. La empresa no se hace responsable de ningún daño directo o indirecto que pueda derivarse de la aplicación práctica de la información contenida en este documento.