
Mantenimiento obligatorio de puertas industriales y muelles de carga

Preguntas frecuentes

PREGUNTAS FRECUENTES

Preguntas frecuentes sobre el mantenimiento
de puertas industriales:

- | | | |
|---|--|------|
| 1 | ¿Es obligatorio realizar el mantenimiento de las puertas industriales? | p. 4 |
| 2 | No es obligatorio tener un contrato de mantenimiento, pero sí realizar un mantenimiento de las puertas.
¿Cómo demuestra un cliente que se está llevando a cabo un mantenimiento si no tiene un contrato? | p. 4 |
| 3 | ¿Qué documentación debe disponer el propietario de la puerta? | p. 4 |
| 4 | ¿La documentación a entregar es la misma cuando se trata de una puerta manual o automática? | p. 4 |
| 5 | ¿Cuál es la periodicidad mínima de operaciones de mantenimiento? | p. 5 |
| 6 | Si se revisa una puerta para hacer el mantenimiento donde está establecido el número de veces al año que se ha de realizar, pero se considera que por las características de la puerta y el entorno deberían hacer los mantenimientos en otra periodicidad, ¿sería correcto? | p. 6 |
| 7 | ¿La empresa se hace responsable de la seguridad de una puerta que mantiene? | p. 6 |
| 8 | ¿Pasarían a ser responsables de la puerta en caso de modificar la periodicidad del mantenimiento? | p. 7 |
| 9 | ¿Es necesario tener alguna acreditación para realizar mantenimientos? | p. 7 |

PREGUNTAS FRECUENTES

Preguntas frecuentes sobre el mantenimiento
de muelles de carga:

10	¿Qué dice la normativa sobre el mantenimiento de muelles de carga?	p. 8
11	Periodicidad de las tareas de mantenimiento preventivo	p. 8
12	¿Qué se realiza durante el mantenimiento preventivo del muelle de carga?	p. 9
13	¿Puede realizar el mantenimiento una empresa diferente a la del fabricante del muelle de carga?	p. 9
14	Ventajas de realizar el mantenimiento de muelles de carga con Mercadock	p. 10

PUERTAS INDUSTRIALES

1. ¿Es obligatorio realizar el mantenimiento de las puertas industriales?

El mantenimiento de puertas industriales, de garaje 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) en su apartado SU 2-1.2.

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.

2. No es obligatorio tener un contrato de mantenimiento, pero sí realizar un mantenimiento de las puertas. ¿Cómo demuestra un cliente que se está llevando a cabo un mantenimiento si no tiene un contrato?

Sin un contrato de mantenimiento se podría demostrar que se están realizando revisiones regularmente a través de dos vías:

- **Libro de mantenimiento** actualizado donde se refleje los mantenimientos realizados y las posibles incidencias o sustitución de componentes que se hayan llevado a cabo.
- **Informe de mantenimiento** que la empresa encargada de realizarlo ha registrado en su base de datos y lo ha enviado al propietario posteriormente por correo electrónico.

3. ¿Qué documentación debe disponer el propietario de la puerta?

- **Marcado CE:** Desde 1995 una puerta motorizada debe llevar el Marcado CE conforme a la directiva de máquinas y desde 2008 también han de tenerlo las manuales.
- **Declaraciones:** prestaciones, CE de conformidad...
- **Manuales de instalación, uso y mantenimiento:** el fabricante especifica en este último qué operaciones de mantenimiento tienen que hacerse sobre sus puertas y con qué periodicidad. El fabricante es el que establece las operaciones de mantenimiento y el tiempo entre las revisiones.
- **Libro de mantenimiento:** se especifican los mantenimientos realizados y las posibles incidencias o sustitución de componentes que se hayan llevado a cabo. Se debe señalar la marca y el modelo de la puerta, el número de serie, la fecha de instalación y el número de puertas. También el tipo de mantenimiento, la empresa que lo ha realizado, la identificación del técnico, la fecha de la revisión y la firma del técnico.

4. ¿La documentación a entregar es la misma cuando se trata de una puerta manual o automática?

Los documentos que se entregan (manuales de uso e instalación y libro de mantenimiento) **son los mismos** independientemente del tipo de puerta. Sin embargo, **estarán adaptados** dependiendo de si se trata de una puerta automática o manual, pues, cada una tiene unas instrucciones únicas.

Variarán las declaraciones y la placa CE que tenga que llevar la puerta. En el caso de una **manual** se tendría que entregar la declaración de prestaciones y si fuera motorizada debería otorgarse la declaración de prestaciones más la declaración CE de conformidad.

5. ¿Cuál es la periodicidad mínima de operaciones de mantenimiento?

Las operaciones de mantenimiento de las puertas industriales y comerciales y su periodicidad deben ser definidas y proporcionadas por el fabricante de las mismas, en cumplimiento de la norma UNE-EN 12635 para que la puerta funcione en condiciones normales durante el ciclo de vida útil para el que ha sido concebida. También estará obligado a definir el número de ciclos que soporte la puerta, con un mínimo de 10.000.

El fabricante es el responsable de la fabricación y de que cumpla con el marcado CE y el cliente de hacer un buen uso y un mantenimiento acorde a los manuales de la puerta. Si un fabricante establece que el mantenimiento se ha de hacer anualmente y en el segundo año de vida la puerta sufre una avería grave y el titular le pide responsabilidades, este puede exigir que se le enseñe las tareas de mantenimiento. Si el titular las ha realizado, el fabricante responderá con la garantía de la puerta, pero en el caso de que esa avería se produzca por una falta de mantenimiento, quedara exento de responsabilidades y de la reparación.

En el 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	Criterios	Periodicidad
Garaje y residencial	Nº vehículos ≤ 5	Cada 12 meses
	$5 < \text{Vehículos} < 50$	Cada 6 meses
	Nº vehículos > 50	Cada 4 meses
	Uso estacional	Cada 12 meses
Industrial	Todas, excepto puertas rápidas	Cada 6 meses
	Puertas rápidas	Cada 4 meses
Comercial	≤ 10 ciclos/día	Cada 6 meses
	> 10 ciclos/día	Cada 4 meses
	Cierres o puertas enrollables	Cada 12 meses

6. Si se revisa una puerta para Hacer el mantenimiento donde está establecido el número de veces al año que se ha de realizar, pero se considera que por las características de la puerta y el entorno deberían hacer los mantenimientos en otra periodicidad, ¿sería correcto?

El propietario está obligado a realizar lo que el fabricante indique como mínimo.

Sin embargo, si por las averías que ha tenido la puerta, por donde está instalada o por su uso el técnico de mantenimiento considera que la periodicidad en vez de una vez al año debe ser de dos, debe de hablar con el titular para informarle de que es óptimo reforzar los mantenimientos. Se puede aumentar pero no incumplir las indicaciones del fabricante disminuyendo los plazos establecidos.

7. ¿La empresa se hace responsable de la seguridad de una puerta que mantiene?

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, así como pasar un presupuesto para solventarlo. Si se decide no llevar a cabo dichas adecuaciones, el titular será responsable de la seguridad de la puerta, tal y como establece el Código Técnico de la Edificación, el Código Civil y la ley de Propiedad Horizontal.

El titular deberá firmar el informe realizado por el técnico de mantenimiento para confirmar que lo ha leído y comprendido. Si se niega a firmarlo, se le enviará por correo electrónico para que conste como que se ha enviado y, si ocurriese algo, el responsable sería el propietario.

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

- Si se realiza una **modificación sustancial**: cambio de componentes por otro con 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 de que el accidente se haya producido por la ejecución de un **mantenimiento deficiente**.
- Cuando **automatiza, adecua o modifica las condiciones de una puerta existente**: responsabilidad de fabricante, nuevo Marcado CE, evaluación de riesgos...

Si se repararan y sustituyeran por elementos que no modifiquen las condiciones de las puertas o el cuadro eléctrico, la empresa de mantenimiento no se convertiría en fabricante y no adquiriría la responsabilidad de la seguridad de la puerta. Sin embargo, en caso de instalar un elemento de seguridad que antes no existía, aunque esté mejorándola, pasaría a ser fabricante con sus responsabilidades y deberá realizar un nuevo Marcado CE de la puerta.

8. ¿Pasarían a ser responsables de la puerta en caso de modificar la periodicidad del mantenimiento?

No, la figura del fabricante solo se asume cuando se modifica sustancialmente una puerta. Incrementar el mantenimiento no es considerado como modificación sustancial, por lo que no pasaría a ser responsable de la misma.

9. ¿Es necesario tener alguna acreditación para realizar mantenimientos?

La acreditación de empresas o profesionales para ejercer las actividades de mantenimiento, instalación, fabricación o automatización de puertas industriales no es un requisito exigido por la legislación nacional, pero si es recomendado.

Pese a ello, tal y como establece la norma UNE-EN 12635, las operaciones de mantenimiento y reparación de puertas **deben llevarse a cabo por profesionales cualificados**. En las inspecciones se revisan la formación académica, la formación específica que ha recibido el profesional para hacer operaciones de mantenimiento de puertas y su experiencia en el sector.

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

- **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**.
- **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, seguidores, velocidades, hojas, etc.

MUELLES DE CARGA

Todas las rampas para muelles de carga precisan de un mantenimiento periódico realizado por personal cualificado. Mantenimiento que tiene como objetivo prevenir futuros fallos, y corregirlos cuando estos se produzcan.

Teniendo en cuenta que las acciones llevadas a cabo durante el mantenimiento, así como el precio del servicio, son muy similares entre todas las empresas de mantenimiento de muelles de carga, ¿qué criterios deberíamos de seguir a la hora de elegir?

10. ¿Qué dice la normativa sobre el mantenimiento de muelles de carga?

La obligación de realizar el mantenimiento a un equipo de trabajo se encuentra en el Real Decreto 1215/1997. En su artículo 3.5 se contempla que “el empresario adoptará las medidas necesarias para que, mediante un mantenimiento adecuado, los equipos de trabajo se conserven durante todo el tiempo de utilización en unas condiciones tales que satisfagan las disposiciones del tercer párrafo del apartado 1. Dicho mantenimiento se realizará teniendo en cuenta las instrucciones del fabricante o, en su defecto, las características de estos equipos, sus condiciones de utilización y cualquier otra circunstancia normal o excepcional que pudiera influir en su deterioro o desajuste”.

El mantenimiento de todos los componentes de los muelles de carga y descarga, debe realizarse de acuerdo con el Manual de Instrucciones de cada fabricante. Asimismo el propio artículo 3.5 indica que “las operaciones de mantenimiento, reparación o transformación que supongan un riesgo específico para los trabajadores, solo podrán ser encomendadas a personal especialmente capacitado para ello”.

11. Periodicidad de las tareas de mantenimiento preventivo

Tras años prestando servicios de mantenimiento de rampas, tanto para muelles de carga, puertas industriales, y abrigos, recomendamos que la periodicidad de las revisiones dependa del uso que tenga el muelle de carga.

Uso continuo	Uso moderado	Poco uso
Cada 3 meses	Cada 6 meses	1 vez al año

Una vez acabado este mantenimiento preventivo, se realiza un informe con las anomalías detectadas que tienen que ser subsanadas.

12. ¿Qué se realiza durante el mantenimiento preventivo del muelle de carga?

Los técnicos de mantenimiento se aseguran de que las soldaduras de la rampa están correctamente selladas, limpian y engrasan las bisagras de la rampa niveladora (es uno de los lugares donde el desgaste es mayor al ser el punto de fricción con la carretilla en las labores de carga y descarga) y observan que no haya fugas de aceite y el nivel del mismo.

También miran el correcto funcionamiento de los cilindros y revisan las conexiones eléctricas. Entre otras acciones rutinarias, los técnicos de mantenimiento llevan a cabo:

- Pruebas en las soldaduras.
- Pruebas en los puntos más vitales.
- Limpiar y engrasar las bisagras.
- Observar el nivel de aceite, y comprobar que no existen fugas.
- Mirar el correcto funcionamiento de los cilindros.
- Revisión de las conexiones eléctricas...

De esta forma conseguimos que todas las piezas que componen la rampa permanezcan en estado óptimo durante toda su vida útil, aumentamos su durabilidad y evitamos posibles accidentes.

13. ¿Puede realizar el mantenimiento una empresa diferente a la del fabricante del muelle de carga?

Estas tareas las pueden efectuar personal propio debidamente formado para ello, o contratar a una empresa profesional del sector del muelle de carga como es **MERCADOCK** que se encargue de llevar a cabo el mantenimiento del muelle de carga sea cual sea la marca del fabricante.

13. Ventajas de realizar el mantenimiento de muelles de carga Mercadock

Si algo nos diferencia del resto de empresas es en la rapidez de respuesta y el trato personal con nuestros clientes.

Sabemos que es lo que esperan nuestros clientes de nosotros: ante cualquier llamada obtener una respuesta rápida y adecuada, sobre todo cuando se trata de emergencias, donde en pocas horas, tienes un técnico a tu disposición.

Además de las ventajas ya nombradas, al contar con un servicio de mantenimiento preventivo de todos los componentes de tu muelle de carga, tanto de la rampa niveladora, como de los abrigos aislantes o las puertas seccionales, aumentará su vida útil, su durabilidad y evitarás posibles accidentes.

También se reducirán los accidentes en el ámbito laboral, dado que estos a menudo se producen al no mantener en perfecto estado los equipos del muelle de carga. Por ejemplo, si no se revisan las soldaduras de las rampas hidráulicas, estas pueden llegar a soltarse, desprendiéndose la rampa de la plataforma como consecuencia causando accidentes.





Polígono Aurrera Inbisa, Nave A36
48510 TRÁPAGA (Vizcaya)

info@mercadock.com

94 495 99 11