



PUERTAS AUTOMÁTICAS DE GARAJE: RIESGOS, NORMATIVA VIGENTE Y RESPONSABILIDADES LEGALES. ÁREA DE SEGUROS

Código: 88/2025 - Fecha: 07/04/2025

Desde nuestra asesoría de seguros, queremos recordar a los administradores de fincas la importancia de garantizar el cumplimiento normativo y las condiciones de seguridad en las puertas automáticas de acceso a garajes comunitarios. El objetivo es evitar siniestros de graves consecuencias y posibles responsabilidades legales tanto para los Administradores de Fincas como para las Comunidades de Propietarios.

1. Normativa Técnica Aplicable

La norma de referencia en materia de seguridad para puertas industriales, comerciales, de garaje y portones automáticos es la **UNE-EN 13241**, de obligado cumplimiento para todas las puertas instaladas a partir de mayo de 2005. Esta normativa establece los requisitos esenciales en cuanto a resistencia al viento, comportamiento al fuego, aislamiento acústico, y, de forma especialmente relevante, **seguridad de uso**.

Los sistemas de seguridad exigibles incluyen, entre otros:

- **Bandas de seguridad** para detección de obstáculos.
- **Sistemas de inversión del movimiento** en caso de contacto.
- **Mecanismos paracaídas** o de retención en caso de rotura de cables o fallos mecánicos.

2. Responsabilidades del Administrador de Fincas y la Comunidad

El **Administrador de Fincas**, en su calidad de representante legal de la Comunidad, tiene el deber de velar por el cumplimiento de la normativa vigente e informar de las medidas necesarias para garantizar la seguridad de los elementos comunes. Esto implica:

- **Contratar mantenimientos periódicos** con empresas homologadas.
- **Informar a la Comunidad** sobre la necesidad de implementar medidas correctoras si se detectan deficiencias o incumplimientos normativos.



- **Conservar los presupuestos, actas y comunicaciones** que evidencien que se ha puesto en conocimiento de los propietarios la necesidad de adoptar medidas de seguridad.

La **Comunidad de Propietarios**, tiene la obligación de aprobar y ejecutar dichas actuaciones, priorizando la seguridad sobre otros aspectos de la gestión. Especialmente su representante legal, el presidente, tiene que promover su ejecución.

3. Consecuencias de la Inacción

La falta de actuación ante deficiencias de seguridad puede conllevar **responsabilidades civiles e incluso penales**, especialmente en caso de que se produzca un accidente con daños personales o materiales. En procedimientos judiciales recientes se ha observado que los tribunales pueden imputar responsabilidad tanto a la Comunidad como al Administrador de Fincas si se acredita omisión de medidas básicas de prevención.

4. Recomendaciones de Buenas Prácticas

- Solicitar auditorías técnicas de las puertas automáticas por parte de profesionales cualificados.
- Incluir en las Juntas de Propietarios puntos específicos sobre el estado de estos elementos comunes y dejar constancia en acta de las advertencias.
- Conservar por escrito las decisiones de la Comunidad en relación con la seguridad de las puertas.
- Asegurarse de que las empresas mantenedoras estén **debidamente registradas y aseguradas**.

Desde nuestra **asesoría de seguros** nos ponemos a su disposición para revisar la cobertura actual de sus pólizas, verificar si se incluyen garantías por responsabilidad civil derivada de elementos comunes, y acompañarle en la implementación de planes de prevención adaptados a su parque de comunidades gestionadas.

Un entorno seguro también es un entorno jurídicamente protegido.



Asesoría en Seguros

CAFMadrid dispone de una Asesoría en Seguros **GRATUITA**, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: todos los lunes de 10:00 a 12:00 - 91 591 96 70 Extensión 7



Diego S. Bahamonde

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez



Administrador
Fincas
Colegiado

García de Paredes, 70 · 28010 Madrid · 91 591 96 70 · secretaria@cafmadrid.es · www.camadrid.es