

## **MANTENIMIENTO OBLIGATORIO DE PUERTAS CORTAFUEGO**

### **¿ES OBLIGATORIO EL MANTENIMIENTO DE LAS PUERTAS CORTAFUEGO?**

Afirmativo.

En el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, Real Decreto 513 / 2017 de 22 de Mayo ( RIPCI ) la puerta cortafuego no viene descrito como elemento de protección contra incendios ni por tanto vemos en su articulado y elenco de normas UNE y UNE-EN relacionadas en dicho texto legal, referencia alguna al mantenimiento de puertas cortafuegos, tan sólo hay una referencia a "compuertas cortafuego" en cuanto a que su verificación es una operación de mantenimiento obligatoria en cuanto al sistema de comprobaciones del equipo de detección y alarma de incendios de una instalación.

El citado Reglamento RIPCI no reconoce la puerta cortafuego posiblemente porque es un reglamento dedicado a medios de protección ACTIVA contra el fuego, y la puerta cortafuego viene considerándose como una protección PASIVA contra el fuego, como, por ejemplo, la soluciones y pinturas anti-fuego y contra el calor que se suelen aplicar a paredes y vigas para que sus estructuras resistan el calor que es producido por las llamas de un incendio, siendo además considerado más que un elemento de protección activa contra incendio un elemento asociado a la protección de personas que siguen rutas de escape para huir de un incendio, rutas de evacuación y por tanto, estamos en el ámbito del CTE ( Código Técnico de la Edificación ) más que en el ámbito del RIPCI, por tratarse de elementos asociados a los recorridos de evacuación.

Tampoco vemos referencia alguna al mantenimiento de las puertas cortafuegos en el Reglamento de Seguridad Contra Incendio en los Establecimientos Industriales ( RSCIEI ) aprobado por Real Decreto 2267 / 2004, de 3 de diciembre, actualmente vigente. Sólo observamos en dicho texto unas meras referencias a criterios de instalación, y de acreditación de producto y de ensayos, y en cuanto a todos los aspectos relativos a las citadas puertas la Guía Técnica publicada por el Ministerio de Industria para la aplicación de dicho RSCIEI se remite en su integridad a lo dispuesto en el CTE y concretamente a lo dispuesto en su DB SI ( Documento Básico Seguridad Contra Incendio ).

En definitiva, tras el análisis de la legislación vigente, concluimos que la puerta cortafuegos legalmente se considera no una instalación o equipo técnico de protección contra incendio, sino un elemento constructivo dedicado a salvar vidas en caso de incendio.

Por ello, partimos de la duda de si dicho elemento constructivo debe ser revisado o mantenido, o no, afrontando la contestación a dicho interrogante con la máxima cautela posible, dado que, como elemento constructivo dedicado a la evacuación de personas en caso de incendio, y por tanto, dedicado a salvar vidas, siempre hay que extremar el cuidado posible de tales elementos, y las comprobaciones necesarias que aseguren que, en todo momento, conserva la funcionalidad para la que fueron instalados en su día.

Sin embargo, no hay duda a tal respecto. El mantenimiento de las puertas cortafuegos es obligatorio incluso desde que en el año 2016 se aprobó el Código Técnico de la Edificación, ya que el Código Técnico de Edificación o CTE establece en el Documento Básico de Seguridad en Incendios o DBSI que los edificios deben proyectarse, construirse, mantenerse y utilizarse de forma que en caso de incendio se cumplan unas exigencias mínimas básicas ( y anteriormente a dicha aprobación, también era exigido dicho mantenimiento por el Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96 «Condiciones de protección contra incendios de los edificios».)

Pero no se contaba desde el año 2016 con una norma técnica vinculante o de carácter obligatorio donde se indicase qué concretas operaciones de mantenimiento, y sobre todo con qué periodicidad, debían realizarse en cuanto a las puertas cortafuegos. En este sentido, hasta la reforma reciente del CTE aprobada en diciembre de 2019, venían utilizándose las especificaciones indicadas por los fabricantes en su manual o guía técnica que se entregaba al instalador de la puerta, y que se supone debían ser realizadas por el dueño de la instalación, con lo cual, en no pocas ocasiones, por no decir que en casi todas, la puerta cortafuegos nunca ha sido objeto de mantenimiento alguno, tan sólo en rara ocasión, un dueño de instalación especialmente sensibilizado con la protección contra incendio y con la seguridad de evacuación de personas, ha encargado o dispuesto las medidas oportunas para la verificación y correcto mantenimiento periódico de sus puertas cortafuegos.

**Este problema ha sido ya resuelto con la reforma aprobada por el Real Decreto 732 / 2019, de 20.12.2019, publicado en el BOE de 27.12.2019, por el que se modifica el CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN ( CTE ), y que entra en vigor el día 28.12.2019.**

En dicho texto legal, se reconoce la norma UNE 23740-1:2016, llamada "Seguridad contra incendios. Elementos de cerramiento de huecos. Requisitos específicos de instalación, uso, mantenimiento. Parte 1: Puertas cortafuego.", norma en la que ya se describe unas concretas operaciones de mantenimiento.

Es cierto que en las disposiciones transitorias del Real Decreto 732/2019 de 20.12.2019, se dice que su articulado no será de aplicación a obras e intervenciones ya preexistentes a la fecha de su entrada en vigor el día 28.12.2019, como tampoco para obras e intervenciones cuya licencia se presente desde el 28.12.2019 al 28.06.2020 ( con la suspensión de plazos administrativos ordenada por la legislación COVID-19, plazo de transitoriedad alargado hasta el 24.09.2020 ), pero no es menos cierto que la exigencia de mantenimiento obligatorio de puertas cortafuegos dimana de las exigencias mínimas básicas en cuanto a instalación y mantenimiento de las puertas cortafuegos establecidas ya desde que se aprobó el CTE en el año 2016, y anterior norma básica de edificación.

Lo único que nos faltaba era una norma obligatoria que nos detallase la operativa concreta del mantenimiento y su periodicidad, y al ser reconocida en la reforma del CTE la citada norma UNE, estas operaciones de MANTENIMIENTO devienen obviamente como obligatorias.

Las normas UNE y UNE-EN son consideradas de obligado cumplimiento, cuando son referidas en reglamentos o disposiciones legales, y en este caso estamos hablando de una UNE-EN citada ni más ni menos que en un Real Decreto.

**Conclusión: el mantenimiento de una puerta cortafuego, hoy día, es de obligado cumplimiento, y es más, podemos afirmar que siempre lo ha sido de acuerdo a las indicaciones de su fabricante; lo que cambia ahora la situación, es que a partir de la obligatoriedad de la antes referida norma UNE 23740:1-2106, el mantenimiento se tiene que realizar de acuerdo a la operativa y rutinas establecidas en la UNE.**

### **¿CÓMO DEBE REALIZARSE EL MANTENIMIENTO DE UNA PUERTA CORTAFUEGO?**

Dado que la norma UNE 23740-1:2016 es desde diciembre de 2019 norma de obligado cumplimiento, es de observancia lo que dispone en cuanto al debido mantenimiento de dichos elementos.

En su apartado 7.1 se dice que el mantenimiento de una puerta cortafuego debe realizarse de dos formas:

- a) Siguiendo las instrucciones de su fabricante descritas en el libro de mantenimiento que el fabricante debe entregar al dueño de la instalación o al instalador / constructor.
- b) Y También cumpliendo las operaciones de mantenimiento descritas en la citada norma UNE.

El sistema de mantenimiento descrito no es optativo, sino acumulativo, es decir, aunque se cuente en la instalación con el libro de fabricante, las operaciones de mantenimiento previstas en dicho libro siempre deberán completarse con las operaciones de mantenimiento previsto en la UNE 23740:1-2016.

En todo caso, el apartado 7.1 de la norma dice que si no se cuenta con el libro de instrucciones y mantenimiento del fabricante, en todo caso sería de aplicación las tareas de mantenimiento establecidas en el apartado 7.5 de la norma, que son las siguientes, descritas, según su complejidad, en diferentes niveles.

No obstante, en ningún caso se puede justificar el dejar de realizar cualquiera otra de las operaciones de mantenimiento establecidas por el fabricante y que no aparezcan relacionadas en la UNE 23740-1:2016, siempre, claro está, que se cuente con el libro de instrucciones y mantenimiento del fabricante, de ahí la complementariedad de ambos sistemas de mantenimiento, el previsto en la UNE y el previsto en la documentación del fabricante.

### **Operaciones de mantenimiento básicas:**

Instrucciones generales sencillas que permiten 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. Dada la sencillez de las actividades de mantenimiento de este nivel, no es necesario que sean realizadas expresamente por personal competente como el requerido para las tareas de nivel avanzado.

Mantenimiento básico:

-verificar que no existen elementos que puedan impedir el normal funcionamiento de la puerta, tales como candados y porta candados, cuñas en el suelo, ganchos que impidan el libre movimiento de las hojas y cualquier tipo de obstáculo o impedimento al recorrido de las hojas en su apertura o cierre.

-inspeccionar y hacer funcionar la puerta automáticamente (si procede) y manualmente para asegurar que todos los componentes están en estado satisfactorio de funcionamiento.

-verificar que ningún dispositivo que pueda afectar al funcionamiento de la puerta haya sido añadido o retirado.

-comprobar que tanto el marco como la hoja no tienen daños mecánicos, de corrosión, alabeos o descuelgues que impidan su normal apertura.

-verificar la función de cierre de las cerraduras mecánicas y electromecánicas.

-revisar el normal funcionamiento de las manillas.

-verificar el normal funcionamiento la correcta apertura y cierre de la puerta mediante los dispositivos antipánico, si existen.

-comprobar el normal funcionamiento de los dispositivos electromecánicos, si existen.

En caso de que, al realizarse las operaciones de mantenimiento básicas, se aprecien no conformidades, las acciones correctoras sólo pueden ser llevadas a cabo por el fabricante o un mantenedor habilitado.

**Operaciones avanzadas de mantenimiento, preventivo y/o correctivo, que deben ser ejecutadas únicamente por personal competente.**

Dada la complejidad de las actividades de mantenimiento de este nivel, las ha de realizar personal competente ( mantenedor habilitado ). Estas actividades de mantenimiento pueden requerir herramientas específicas.

Operaciones avanzadas de mantenimiento:

- comprobar que el conjunto marco y hoja no presenta fisuras o defectos en su sujeción, así como que no existan deformaciones importantes y defectos de anclaje entre marco y obra soporte.

- revisar la fijación de las bisagras, lubricarlas y comprobar que funcionan suavemente durante todo su recorrido.
  - comprobar que todas las juntas, intumescentes y de otros tipos, se mantienen en perfecto estado, colocadas en su alojamiento y bien adheridas.
    - revisar la fijación y el correcto funcionamiento de los siguientes elementos (si existen), y ajustarlos si fuese necesario: cerraduras, dispositivo de cierre, selector de cierre, dispositivos de retención electromagnética, otros dispositivos electromagnéticos, manillas, pulsadores, dispositivos antipánico (especialmente el desgaste).
    - revisar si los elementos vidriados (si existen) tienen roturas, grietas o cualquier otro tipo de defecto que pudiera afectar a su integridad. Revisar la sujeción de los elementos vidriados a su soporte.
    - comprobar el buen estado y funcionamiento de los componentes de mejora o accesorios.
- Dentro del nivel de avanzado, existen ciertas maniobras o actividades que requieren o pueden requerir de herramientas especializadas, como pueden ser galgas, dinamómetro o cualquier otra que el fabricante indique. Algunas de estas actividades pueden ser:
- medición de las holguras perimetrales y centrales y comprobación de que se encuentran dentro de los márgenes permitidos.
  - comprobación de que la fuerza de desbloqueo del dispositivo de apertura de las puertas peatonales previstas para la evacuaciones: manilla conforme a la Norma UNE-EN 179:2009:  $F_{ap} < 70 \text{ N}$  ; pulsador conforme a la Norma UNE-EN 179:2009:  $F_{ap} < 150 \text{ N}$ ; barra horizontal conforme a la Norma UNE-EN 1125:2009:  $F_{ap} < 80 \text{ N}$ .
  - comprobación de que la fuerza para el giro de las puertas peatonales previstas para la evacuación es, conforme al DB SUA 3-3 y, sea cual sea el tipo de dispositivo de apertura: en itinerarios accesibles (véase DB SUA anexo A):  $F \leq 65 \text{ N}$ ; en otras situaciones:  $F \leq 150 \text{ N}$ .

Otras operaciones de mantenimiento avanzado, serían por ejemplo: revisar contrapesos y sistemas de amarre de los mismos (si existen); verificar y ajustar tornillos de colgadores (si existen); revisar poleas, amortiguadores etc. (si existen).

### **¿ CADA CUÁNTO TIEMPO SE DEBEN REALIZAR LAS OPERACIONES DE MANTENIMIENTO DE UNA PUERTA CORTAFUEGOS?**

La citada norma UNE 23740-1:2016 establece en su apartado 7.5 que las operaciones básicas de mantenimiento deben realizarse, como mínimo, CADA SEIS MESES. Y que las operaciones avanzadas de mantenimiento deben realizarse CADA AÑO.

No obstante, al final de su apartado 7.4 se dice que es RECOMENDABLE que las puertas que cuentan con auto-cierre y que normalmente permanecen abiertas se sometan a mantenimiento con la misma frecuencia que el sistema de detección y alarma de incendios del edificio en el que estas puertas están instaladas.

Estamos hablando de mantenimientos preventivos. El correctivo – en caso de que antes de que se produzca el preventivo, la puerta haya sufrido algún tipo de avería, daño o incidencia que impidan su correcto funcionamiento – debe ejecutarse DE INMEDIATO. No olvidemos que estamos ante un

elemento constructivo dedicado específicamente a salvar vidas en caso de siniestro. Hay que extremar su vigilancia y cuidado.

### **¿ QUIÉN DEBE REALIZAR LAS OPERACIONES DE MANTENIMIENTO?**

Si la puerta cortafuego fuera un elemento descrito en el RIPCI o en el RSCIEI la contestación sería evidente: el mantenedor de protección contra incendios habilitado que tuviera contratado en todo momento el dueño de la instalación.

Pero se trata de un elemento constructivo ajeno al ámbito y objeto de los reglamentos de seguridad industrial, elemento constructivo propio del objeto del CTE.

Por tanto, hay que afinar en la respuesta a dicho interrogante.

Lo que dice la UNE 23740-1:2016 en su apartado 7.1 es que el mantenimiento, dependiendo del nivel de tareas descrito en la norma, podrá ser realizado por:

- el propietario.
- un mantenedor.
- el fabricante.
- el instalador.

Es decir, habrá que estar al nivel de la exigencia de la operación de mantenimiento, para definir la persona que debe o puede realizar el mantenimiento.

Ya hemos visto que las operaciones básicas de mantenimiento las puede realizar el propietario o dueño de la instalación, sin embargo las avanzadas sólo pueden ser realizadas por lo que la norma llama "personal competente".

Pero ¿qué es personal competente?

Sobre esto, la norma UNE referida establece que personal competente es desde luego el personal del fabricante.

Pero en el apartado 4.7 del capítulo "términos y definiciones" de la propia norma UNE, se refiere al mantenedor como "Toda persona física o jurídica que realiza las actividades de mantenimiento de la puerta cortafuego conforme con el libro de mantenimiento facilitado por el fabricante".

Por otro lado, en el apartado 4.10 del capítulo de "términos y definiciones" de la propia norma UNE, se refiere a "personal competente" como "persona con conocimientos, incluida formación teórica y experiencia práctica demostrables, y suficiente para llevar a cabo la instalación y/o el mantenimiento de una puerta cortafuego, de manera correcta y segura"

Y por último, en el apartado B anexo normativo y por tanto de obligado cumplimiento, de la citada UNE se dice qué tipo de formación debe tener el personal competente para mantener puertas cortafuego.

Se dice que para las operaciones avanzadas de mantenimiento, el personal empleado debe ser cualificado.

Dicho personal debe tener una experiencia práctica suficiente en el mantenimiento del modelo concreto de puerta a mantener.

Además, debe tener los conocimientos teóricos necesarios para asegurar un correcto y seguro mantenimiento.

La cualificación adecuada se debe obtener de la siguiente manera:

- Formación teórica inicial de 50 h en puertas cortafuego.
- Experiencia práctica mínima de 6 meses en el mantenimiento de puertas cortafuego.
- Conocimiento específico de las instrucciones del producto a instalar y/o mantener.

El personal mantenedor de puertas cortafuego debe tener un reciclaje formativo de 20 horas acumuladas en periodos de 2 años.

La formación teórica inicial debe contener como mínimo los siguientes aspectos:

- Manejo de instrumentos y herramientas necesarios para las operaciones de instalación y/o mantenimiento, por ejemplo dinamómetro, atornilladores, galgas...
- Normas de aplicación.
- Legislación aplicable.

Tanto la formación mínima inicial como la actualización periódica, se debe acreditar mediante certificado de aprovechamiento en cursos impartidos por asociaciones empresariales del sector, por otras entidades reconocidas en el sector o por los fabricantes de las puertas según corresponda. El personal competente debe conservar los registros apropiados de la formación recibida.

Llegados a este punto, y dado que la puerta cortafuego no es una instalación o equipo técnicos dedicados a la protección contra incendio, en el sentido descrito en el RIPCI y RSCIEI, cabe preguntarse si el mantenedor habilitado de equipos de protección contra incendios definido en tales reglamentos de seguridad industrial, puede y/o debe encargarse del mantenimiento de una puerta cortafuego.

Nos encontramos con dueños o propietarios de instalación que no saben o no pueden realizar estos mantenimientos obligatorios de sus puertas, y que no tienen contacto con el fabricante de las mismas, casi siempre desconocen la identidad del fabricante y casi siempre el dueño de la instalación no mantiene el libro del fabricante tanto de instrucciones de instalación y cuidados y mantenimientos como de registro de los mismos.

Ante esta indefinición, los dueños de las instalaciones suelen encargar el mantenimiento de las puertas cortafuegos al mantenedor habilitado de sus equipos de protección contra incendios.

¿Puede y debe este mantenedor habilitado de P.C.I. ( protección contra incendio ) hacerse cargo de esa responsabilidad?

Si un mantenedor de P.C.I. está o no obligado a llevar el mantenimiento sobre determinados equipos, depende de los términos del contrato firmado por cada cliente con su mantenedor. Hay que estudiar bien ese contrato, y su redacción, para que se pueda determinar el alcance de las obligaciones del mantenedor, sobre todo porque ciertas operaciones propias del mantenimiento de la detección y alarma de incendios ( instalación que sí que viene definida en el RIPCÍ ), tales como señal de compuerta abierta / cerrada, así como la orden de abrir / cerrar la compuerta, son operaciones propias de la revisión y mantenimiento de la detección y alarma, que indirectamente implica un mantenimiento de la puerta cortafuego, al menos en esos aspectos.

Las obligaciones del mantenedor respecto de instalaciones y equipos de protección contra incendios, quedan establecidas en el artículo 17 del RIPCÍ ( Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios aprobado por Real Decreto 513 / 2017 de 22 de mayo ), que dice "las empresas mantenedoras adquirirán las siguientes obligaciones en relación con los equipos o sistemas, **cuyo mantenimiento les sea encomendado**: a) realizar las actividades de **mantenimiento exigidas en este Reglamento a los equipos o sistemas...**"

Los equipos y sistemas dedicados a la prevención y extinción de incendios, no sólo son los previstos en el RIPCÍ, sino también en el Documento Básico de Seguridad de Incendio del Código Técnico de la Edificación ( DB SI CTE ), texto este donde vienen recogidas las condiciones de la instalación y mantenimiento de puertas cortafuego.

Por tanto, la cuestión relativa a si un mantenedor está obligado a las operaciones de mantenimiento de las puertas o compuertas cortafuego, dependerá de cómo tenga redactado el contrato.

Si en el contrato suscrito con su cliente, se dice "mantenimiento sobre equipos y sistemas previstos en el Real Decreto 513 / 2017 de 22 de mayo, de Instalaciones de Protección Contra Incendios", no estará obligado al mantenimiento de estos elementos, dado que en el RIPCÍ no se encuentran, salvo en los relativo a operaciones indirectas del mantenimiento y revisión de los sistemas de detección y alarma.



En cambio, si en el contrato se dice alguna frase, como, por ejemplo, "mantenimiento sobre todos los equipos e instalaciones de protección contra incendios que se encuentren en C/.....", entonces sí existirá obligación de mantenimiento sobre las compuertas o puertas cortafuegos, dado que este es un elemento más de la PCI, que es cierto que no viene reseñado como tal en el nuevo RIPCI, pero sí en otros tipos de textos legales, como el DB SI del CTE y la norma UNE que antes hemos referido y que desde diciembre de 2019 es de obligado cumplimiento.

En todo caso, con independencia de cómo puedan en todo momento concretar su relación el dueño o usuario de una instalación, y el mantenedor habilitado de sus equipos e instalaciones de protección contra incendios, mediante la formalización de un contrato donde se deje claro su objeto en cuanto a los elementos y equipos y sistemas objeto de dicho mantenimiento, lo cierto es que vemos recomendable que sea el propio mantenedor habilitado de PCI el que, previo acuerdo con el dueño o usuario de la instalación, realice las operaciones de revisión y mantenimiento de las puertas cortafuegos, sobre todo en las operaciones avanzadas antes descritas. Y ello por varias razones de índole práctico. En primer lugar, dado que estamos ante un elemento que permite evacuación de personas en caso de incendio y que por ello interactúa con el mantenimiento periódico reglamentario de equipos como la detección y alarma, y, en segundo lugar, por unificación de contrato, es decir, que sea una sola empresa la encargada de la responsabilidad de los elementos relacionados directamente con la seguridad contra incendio, siendo la evacuación una variante de dicha seguridad, y, en este sentido, el mantenedor habilitado de PCI nos parece el mejor perfil de cara a que se realice un correcto mantenimiento de las puertas cortafuegos. Pero, eso sí, el personal de la empresa habilitada de PCI, si asume esa responsabilidad, debe mantener plantilla suficiente con la capacitación profesional que antes hemos indicado.

### **OBLIGACIONES ADICIONALES DEL MANTENEDOR**

La persona que realice las operaciones, tanto básicas como avanzadas, de la puerta cortafuegos, tiene una serie de obligaciones que vienen perfectamente descritas en el apartado 7.3 de la citada norma UNE 23740-1:2016:

- mantener las puertas de acuerdo con el libro de mantenimiento del fabricante. Debe prestarse especial atención a los elementos de seguridad de la puerta, manteniendo su buen funcionamiento para velar por la seguridad de las personas, dejando constancia documental.
- poner en conocimiento del propietario de la puerta las deficiencias de la misma que afecten a la seguridad de las personas o de los bienes, con el fin de que sean subsanadas en el menor plazo de tiempo posible y entregar al propietario de la puerta un informe con las deficiencias de seguridad detectadas.
- atender los requisitos del propietario de la puerta para corregir las averías que se produzcan en su funcionamiento, en cumplimiento de lo que hayan acordado

-tener a disposición del propietario, mediante registros, la información relativa a todas las operaciones de mantenimiento, modificaciones y reparaciones efectuadas, incluyendo recomendaciones (mejoras, sustituciones, etc.).

- conocer el uso previsto de la puerta a mantener.

### **¿ SE DEBE DOCUMENTAR EL MANTENIMIENTO REALIZADO?**

Afirmativo.

Según el apartado 7.3 de la citada norma UNE 23740-1:2016:

Los registros de las operaciones de mantenimiento realizadas en las puertas deben conservarse durante un periodo mínimo de 10 años.

Debe ser el propietario de la puerta quien conserve dichos registros. Además, sobre la puerta debe colocarse de forma visible una etiqueta o cualquier otro sistema de identificación indeleble en el que se indique la fecha del último mantenimiento, el resultado del mismo, el nombre de la persona que lo realizó y la fecha del próximo mantenimiento a realizar.

En Madrid, a 28 de Noviembre de 2020

**José Luis Pérez Real**  
**Director Gerente de AMPIMEX**  
**Abogado colegiado nº 50.049 Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.**  
**Especialista en Legislación y Jurisprudencia de Seguridad y Calidad Industrial**  
**Miembro corporativo de UNE en comités normalizadores.**