

'Los problemas de aparcamiento en plazas de garaje'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 23 de diciembre de 2018, domingo

Las normas urbanísticas de cualquier Plan de Ordenación, definen las plazas de aparcamiento como espacio debidamente señalizado destinado a estancia de vehículos, limitándose a determinar las dimensiones mínimas de cada plaza, y pudiendo distinguir entre vehículos de dos ruedas o cuatro, de ello se presume, que a cada plaza le corresponde un vehículo.

El problema se plantea cuando algún propietario decide estacionar varios vehículos en la misma plaza, bien dos coches por permitirlo el espacio, bien un coche y una moto, o varios vehículos a la vez.

Inmediatamente surgirán las protestas entre los copropietarios, por la que exigirán que se prohíba el estacionamiento de más de un vehículo y, en su caso, que abone una cuota más alta, además de que esta situación puede ocasionar algún problema con el seguro del garaje, dado que estarían aparcando más vehículos de los realmente declarados y autorizados urbanísticamente.

En nuestra experiencia profesional, debemos de aclarar que se trata de una cuestión interna del garaje, pues las denuncias ante el Ayuntamiento no tienen ninguna incidencia, por entenderse de que es una cuestión de derecho privado, aunque algunos juristas opinan, tratándose de plazas de aparcamiento grandes, que sí la delimitación de la plaza tiene atribuido el coeficiente de las demás, es decir, si todas las plazas tienen asignado el mismo coeficiente, y no fue tenida en cuenta la delimitación para que quedara autorizado aparcar más de un vehículo, no podrá utilizarla para aparcar dos, precisamente porque en el coeficiente asignado no se tuvo en cuenta más que el uso por un único vehículo.

Otros plantean la existencia de un enriquecimiento injusto de aquellos propietarios que haciendo doblemente uso de las instalaciones de la comunidad solo abona una cuota, pero desgraciadamente no existe jurisprudencia que pueda arrojar la luz a este problema.

En nuestra opinión, la solución estaría en que la comunidad redacte un Reglamento de Régimen Interior según dispone el Artículo 6 de la Ley de Propiedad en relación al 17.7 LPH, que solo necesita el acuerdo de la mayoría simple, con la inclusión de la norma que se pueda aparcar varios vehículos en una misma plaza de aparcamiento, y de esta forma autorizaría o de contrario prohibiría el aparcamiento de más de un vehículo, acuerdo que como antes se expone es de mayoría al encontrarnos ante un Reglamento (no Estatuto) de uso y funcionamiento del garaje, pues la cuestión afecta a toda la comunidad, de acuerdo con lo establecido en los expresados artículos, y que en caso de incumplimiento de lo acordado, su realización podría hacerse efectiva a través de la acción de cesación de actividades prohibidas que dispone el artículo 7.2 de la Ley.

En caso de aprobarse el aparcamiento de más de un vehículo, y de proponerse que la cuota a pagar sea superior a la establecida, requeriría el acuerdo unánime de los propietarios, por así disponerlo el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, y en consecuencia, estaremos seguros que el que se sienta perjudicado votará en contra y no se obtendrá el acuerdo; de todas formas, y dependiendo del Ayuntamiento que corresponda, habrá de estar a lo dispuesto en el Plan de Ordenación.

'Los problemas de aparcamiento en plazas de garaje'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 23 de diciembre de 2018, domingo

Algunas veces se plantea la propuesta de delimitar la plaza de aparcamiento mediante horquillas, cepos, etc., y sobre este tema no exento de dificultad, los tribunales han tenido la oportunidad de pronunciarse en sentido de que este tipo de obras no afectan a la seguridad del inmueble, su estructura, o configuración, si bien a fin de no perjudicar ni menoscabar el derecho de unos a obtener de su plaza de aparcamiento el máximo aprovechamiento, se ha permitido colocar el cepe a escasa altura del suelo, de tal manera que aúnen y salvaguarden tanto el derecho de uno a utilizar su plaza, y no impida a los demás utilizar la suya sin verse impedidos de utilizar de forma diáfana la zona de apertura de las puertas del vehículo una vez estacionado. Es decir, la colocación de este tipo de artilugios, no constituirán alteración sustancial que deban quedar prohibidas, ni sujetas al previo consentimiento de la comunidad. Desde luego, todo esto tiene una contrapartida, que es de garantizar un fácil aparcamiento, apertura de puertas y descenso de los vehículos de las plazas colindantes, por lo que centrado el artilugio dentro de la delimitación del aparcamiento, tampoco impedirá las maniobras de entrada, salida y circulación de los demás.