

Los aparcamientos en plazas de garaje

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 14 de febrero de 2017, martes.

Las Normas urbanísticas de cualquier Plan de Ordenación, define 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, (no puedo aparcar bien, no me permite la salida de mi coche, invade las líneas de separación, etc.) 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 podría ocasionar algún problema con el seguro del garaje por agravación del riesgo, 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 mismo coeficiente de las demás, es decir, si todas las plazas tienen asignado el mismo coeficiente, y no fue tomada 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. Esta distribución de coeficientes y participación en partes iguales, normalmente se trata en locales-garaje en pro indiviso.

Los aparcamientos en plazas de garaje

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 14 de febrero de 2017, martes.

Otros plantean la existencia de un enriquecimiento injusto de aquel propietario que haciendo doblemente uso de las instalaciones de la comunidad solo abona una cuota, pero no conozco 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 (Art. 5 y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal), que solo requiere el acuerdo de la mayoría simple, esto es, doble mayoría de votos y cuotas de participación (Art. 17.7 LPH), con la inclusión de la norma que se pueda aparcar varios vehículos en una misma plaza, 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 simple, 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 la Ley de Propiedad Horizontal, 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 proponer que la cuota a pagar sea superior a la establecida, requeriría para esta modificación del reparto del gasto el acuerdo UNANIME de los propietarios, por así disponerlo el Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal ya que se estaría modificando el Título Constitutivo o Estatutos.

En próximas redacciones trataremos la instalación en garajes de armarios individuales, cerramiento total de la plaza de garaje, la delimitación mediante la instalación de horquillas,

Los aparcamientos en plazas de garaje

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 14 de febrero de 2017, martes.

tubos, o cepos.