

Madrid, 28 de abril de 2011

Estimado Presidente:

Informamos, como hacemos habitualmente, sobre distintos asuntos que competen a las Comunidades de Propietarios esperando que la información le sea de utilidad.

Gestin, S. A. P

Problemas de aparcamiento en plazas de garaje

Uno de los problemas más recurrentes de las Comunidades de Propietarios son aquellos surgidos entorno a los problemas de aparcamiento en los garajes.

El Ayuntamiento de Madrid define las plazas de aparcamiento en el artículo 7.5.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, como el espacio debidamente señalado destinado a la estancia de vehículos estableciendo sus dimensiones mínimas, distinguiendo entre vehículos de dos ruedas, vehículos automóviles pequeños y medios y grandes, entre otros, para establecer reglas de asignación por las dimensiones previstas para cada una de ellas.

De las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles pequeños y medios (400 centímetros y 450 centímetros de longitud, respectivamente, por 225 centímetros de anchura), se presumen, aunque no se diga expresamente, que cada plaza asignada se corresponde con un único vehículo.

El problema surge cuando los propietarios de las plazas de garaje aparcan más de un vehículo por plaza o incluso la destinan al almacenamiento de enseres o a su cerramiento. Es éste el momento en el que surgen las protestas entre los comuneros.

Pues bien, al tratarse de una cuestión privada, las denuncias por parte de los propietarios o de la propia Comunidad de Propietarios al Ayuntamiento no tienen ninguna trascendencia, dado que no se trata de una cuestión de orden público sino privativa y la solución al conflicto debe producirse desde la propia Comunidad.

En cuanto a las demás situaciones conflictivas que aparecen de manera habitual en los garajes comunitarios, despejamos algunas dudas acerca de las siguientes:

- Utilización de las plazas de aparcamiento para la colocación de armarios o almacenaje de enseres:

A este respecto, el Plan de Ordenación Urbana de Madrid es muy claro, cuando en el artículo 7.5.4 de sus Normas Urbanísticas, establece lo siguiente:

“Los garajes se destinarán exclusivamente a la estancia de vehículos,... por lo que queda prohibido cualquier otro uso del garaje distinto a los anteriores, estando prohibido el almacenaje o utilización de la plaza para trastero, toda vez que confronta de pleno con el uso del garaje que se establece en los títulos constitutivos así como en la normativa urbanística.

En caso de incumplimiento, estaríamos ante un nuevo supuesto de aplicación de la acción de cesación del artículo 7.2 LPH.

- Cerramientos totales de las plazas de aparcamiento:

El cerramiento total de las plazas de garajes se encuentra expresamente prohibido en el artículo 7.5.10.3, el cual dice lo siguiente:

“La delimitación de cada plaza de aparcamiento se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento”.

- Instalación de horquillas, tubos o cepos en las plazas:

Sobre este tema, los Tribunales entienden que su colocación no constituye una alteración sustancial que deba quedar prohibida ni sujeta al previo consentimiento de la Comunidad de Propietarios, todo ello al amparo del artículo 7.1 LPH que permite al propietario modificar las instalaciones cuando no perjudique los derechos de otro propietario (deberá, por tanto, garantizar un fácil aparcamiento, apertura de puertas y utilización del vehículo de la plaza colindante).