

En algunas comunidades de vecinos no permiten utilizar una plaza de aparcamiento privada a la vez para una moto/scooter y un coche, un espacio, en la inmensa mayoría de las ocasiones, pagado a precio de oro. ¿Dónde empiezan y dónde terminan tus derechos?

Hay varios factores que entran en juego para saber si es lícito o no que nos prohíban dejar la moto/scooter y el coche en la misma plaza de garaje, siempre partiendo del supuesto de que no sobresale de sus límites y no causa ningún problema a las plazas colindantes. Eso es muy importante porque no hay que derivar en un abuso del uso.

También es relevante si eres arrendatario temporal de la plaza o propietario. Si estás de alquiler, obviamente te tendrás que ceñir a los detalles del contrato para saber cuántos vehículos puedes meter.

En el caso de ser de tu propiedad, en principio, nadie puede restringir o coartar el derecho sobre unos m² cuya titularidad es tuya. Igual que nadie te puede limitar lo que metes en tu trastero, nadie te debería poder limitar el uso de la plaza de garaje mientras no molestes a nadie.

Pero aquí entran en juego las ordenanzas municipales, los estatutos de la comunidad de propietarios e incluso la forma en que se ha contratado la póliza de seguros que cubre el garaje. La aseguradora debería cubrir por plazas y metros cuadrados, no por vehículo. En caso de sólo asegurar un vehículo por plaza –que es lo normal–, el problema es que si ocurre un siniestro en el garaje, a la hora de reclamar daños, la moto no se podría reclamar. Pero es ilógico lo que se afirma en algunas comunidades de vecinos para disuadir a los que tienen espacio de sobra y meten la moto con el siguiente argumento: Al haber más vehículos de los permitidos, el seguro no se hace cargo de nada. Eso es totalmente improbable porque no es legal. El seguro no debe limitar la capacidad de la plaza de garaje, sino que la capacidad de la plaza de garaje debe definir la cuantía que el seguro debe estimar en caso de que ocurra un siniestro.

Otro aspecto viene con la concesión del vado por parte del Ayuntamiento. Se solicita el número de vehículos y una vez que se otorga, no se pueden dejar más de los declarados. En caso de una revisión, la comunidad tendría que pagar una multa por declarar menos vehículos de los que realmente hay. Es muy difícil que esto suceda, pero cabe la posibilidad.

Tras estudiar los estatutos de la comunidad, tienes que informarte bien acerca de la ordenanza municipal y ver las condiciones de la póliza de seguro antes que dejar de utilizar un espacio que te pertenece.

CONCLUSIÓN

1º. Cuando se dan las licencias de ocupación en los edificios y los garajes, pasan la inspección de la delegación de industria de la Comunidad Autónoma (no del Ayuntamiento) y dichas licencias se conceden por parte del Ayuntamiento en función del número de plazas. Ello no significa por la Ley de la Propiedad Horizontal que una plaza sea igual a un vehículo, por lo tanto, un propietario puede usar la plaza para uno o varios vehículos siempre que no salgan de sus límites.

2º. La comunidad de vecinos, cuando contrata el seguro de responsabilidad para el garaje, lo hace por número de vehículos y no por plazas, lo cual es un error de uso y costumbre por parte de los administradores que genera problemas. No obstante, si hubiese algún siniestro y en una plaza hubiese dos vehículos, el propietario debe optar por declarar como afectado uno de ellos, pero la empresa aseguradora NO PUEDE aludir que había más coches que plazas para no pagar los daños. Eso es totalmente falso.

DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGAL: JURISPRUDENCIA

Las plazas de garaje tienen unas dimensiones mínimas establecidas en los planes de urbanismo o en las normas de cada municipio a las que suelen ajustarse los promotores. Dentro de esas dimensiones, habitualmente delimitadas con una línea en el suelo, puede usted estacionar el número de vehículos que le convenga, siempre y cuando no perjudique el derecho de otros copropietarios invadiendo sus plazas o causándoles molestias, como ocurre frecuentemente al invadir espacios comunes. A este respecto, los tribunales exigen que la molestia alegada sea efectiva y real, pues el estacionamiento de dos vehículos en una plaza de garaje no constituye por sí misma una actividad molesta o prohibida.

Además, los tribunales no permiten que mediante estipulación contenida en los estatutos o mediante acuerdo de la comunidad de copropietarios se pueda limitar su derecho de propiedad sobre la plaza. Es decir, con arreglo a las limitaciones expuestas, no pueden exigirle que aparque un solo vehículo si en su plaza caben dos vehículos o un vehículo y un ciclomotor perfectamente y sin causar molestias.

Por ejemplo, la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Zaragoza en fecha 24 de junio de 2002 dispuso en un caso en que "... es evidente que la prohibición impuesta por la Comunidad a los copropietarios de estacionar dos vehículos en una plaza, pese a gozar la misma de las dimensiones suficientes, entraña una limitación al derecho soberano de propiedad, impuesta sin soporte justificativo alguno, que podría venir sólo determinado por el desarrollo de las actividades relacionadas en el número 2 del Artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal (actividades prohibidas en los Estatutos, dañosas para la finca o contrarias a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas), no siendo el caso, y que contraviene claramente lo específicamente dispuesto en el Artículo 348 del Código Civil.

No puede, por otro lado, ampararse dicha limitación en supuestas exigencias derivadas de la seguridad del edificio, o en supuestos usos o costumbres de la Comunidad, por cuanto la licencia de apertura de garaje no establece limitación alguna del número de vehículos a estacionar en el mismo, debiendo, en todo caso, adaptarse la Comunidad a la normativa municipal de incendios aplicable, si entiende que su contenido (vehículos) exige mayores elementos de seguridad, no siendo el proyecto de edificación del garaje instrumento idóneo para determinar el aprovechamiento de las plazas construidas, y, por último, porque la costumbre o uso esgrimido por la Comunidad, evidentemente, no ha sido aceptada por todos los condóminos...". Por último, sí es cierto que pueden existir ciertos inconvenientes en cuanto a la cobertura del seguro de incendios de su comunidad, puesto que habitualmente el seguro otorga cobertura atendiendo al número de vehículos con autorización para estacionar y no a los metros cuadrados de superficie del garaje.

Por poner otro ejemplo, citamos la sentencia de la Audiencia Provincial de Almería de 28 de julio de 2003, conforme a la cual "... el estacionamiento de dos vehículos en una plaza de garaje no constituye por sí misma una actividad molesta o prohibida..."