

## Cierre de plazas de garaje e instalación de pivotes o bolardos

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 1 de marzo de 2017, miércoles.

---

Se nos consulta con relativa frecuencia acerca de la posibilidad del cierre de las plazas de garaje existentes en el sótano, dotado de acceso directo desde la calle por una rampa y susceptible de aprovechamiento independiente, que además participa en los gastos de los elementos comunes del edificio como dispone el artículo 396 del Código Civil, y por su destino acogen plazas de garaje, y da lugar que en su interior se produzca con precisión las dimensiones y colindancias de las plazas de garaje, y la participación de estas en los elementos comunes del local dedicado a garaje, y entre otros los gastos propios de la conservación, mantenimiento, impuestos de reserva de acceso, otras veces IBI común o no para todos.

Los elementos comunes de este local son de uso particular de los propietarios que con finca independiente o propiedad pro indiviso utilizan para el servicio de las plazas de garaje, contempladas como espacios de la superficie del sótano, delimitados por su situación y dimensiones pero sin cerrar.

Salvo que la situación haya sido alterada por acuerdo unánime de los copropietarios, o por que así lo contemple las Normas de la Escritura de Obra Nueva y División o Estatutos comunitarios, la posibilidad de que las plazas de garaje puedan ser cerradas con mampostería o cualquier otro material de obra, sustituyendo la identificación de cada plaza, según su posición y dimensiones mediante señales, no se puede hacer el cerramiento de ese espacio delimitado, aunque sea propiedad privativa, o uso exclusivo, pues su integración en una propiedad horizontal, supone una clara modificación de la configuración o estado exterior del conjunto del local destinado a garajes, actuación que trasciende a las facultades de modificaciones previstas en la Ley de Propiedad, especialmente en los artículos 7.1 que dispone: “El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores o perjudique los derechos de otro propietario”.

El Artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece que la unanimidad del total de los propietarios sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el “título constitutivo” de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

De todas formas, la autorización comunitaria habría que contrastarla con las Ordenanzas Municipales al respecto por si el cierre no cumpliera con las normas establecidas, téngase en cuenta que un cierre entre líneas, traería consigo cerrar lateralmente a las plazas colindantes,

## **Cierre de plazas de garaje e instalación de pivotes o bolardos**

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 1 de marzo de 2017, miércoles.

---

con el consiguiente perjuicio, ya que el uso sería limitado, incluso algunas veces imposible, ya que se llegaría al caso de no poder abrir la puerta de su vehículo una vez aparcado entrelíneas.

En cuanto a la instalación de bolardos o pivotes abatibles para limitar el uso por terceros de las plazas de garaje, hay poca jurisprudencia al respecto, y al efecto, una sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de fecha 14 de junio de 2006, dispuso que la instalación llevada a cabo dentro de los límites de la plaza de garaje, teniendo por finalidad el evitar la utilización por terceros, de modo que no advirtiendo que su colocación perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los demás usuarios de plazas de garaje la utilización de las mismas según su derecho, toda vez que para la realización de las maniobras de circulación en el sótano es obvio que ya se dispone de viales y suficientes zonas o espacios de uso común, por donde también deben de transitar los peatones, quienes, en todo caso, puedan apercebirse de la existencia del pivote con la iluminación que proporciona la luz fija o permanente del garaje, des de estimar que su instalación encuentra amparo en el artículo 394 del Código Civil.

En mi opinión profesional es aconsejable no hacer una instalación directamente sin contar con la Junta de propietarios, tema que al llevarlo al orden del día, requerirá un acuerdo de mayoría simple.