

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

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 4 de junio de 2019, martes

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 garaje, y entre otros los gastos propios de la conservación, mantenimiento, impuestos de reserva de acceso (Vado), otras veces IBI común todos.

Los elementos comunes del garaje son de uso particular de los propietarios que con finca independiente o propiedad pro indiviso utilizan para el servicio de aparcamiento, contemplados 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 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 garaje, 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, para el caso de que estos cierres no estuvieran establecidos en los estatutos legalizados, requeriría el acuerdo de la mayoría cualificada de las 3/5 partes del total de los propietarios y cuotas de participación.

De todas formas, la autorización comunitaria habría que contrastarla con la Ordenanza Municipal 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, 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 aparcados entrelíneas.

En cuanto a la instalación de bolardos o pivotes abatibles para limitar el uso y circulación por terceros de la plaza de garaje, hay poca jurisprudencia al respecto, pero 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, y distanciadas entre líneas, teniendo

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

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 4 de junio de 2019, martes

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 para la realización de las maniobras de circulación, aunque es obvio que ya se dispone de viales y suficientes zonas o espacios de uso común, por donde también deben de transitar los peatones que puedan apercibirles de la existencia del pivote en zona suficiente iluminada del garaje, y asumiendo el propietario del bolardo la responsabilidad por la instalación en caso de accidente.

Opino profesionalmente y aconsejo no hacer una instalación de pivote o bolardo sin contar con la Junta de propietarios, tema que al llevarlo al orden del día, requeriría un acuerdo de mayoría simple.