

Propiedad horizontal: el estacionamiento de más de un vehículo en una sola plaza de aparcamiento

siempre legal*

*García Pi Abogados Asociados S.L. tiene concertado con el Colegio/Asociación de Ingenieros del ICAI la prestación de servicios jurídicos. La información está disponible en www.icaei.es, y su contratación la podéis realizar en esta página o de forma telefónica en el Colegio/Asociación.



Higinio García Pi
Abogado. Socio Director
del despacho García Pi
Abogados Asociados S.L.



Javier Iscar de Hoyos
Abogado. Socio Fundador
del despacho García Pi
Abogados Asociados S.L.

En el presente artículo, intentaremos explicar las dificultades que genera un problema bastante habitual: ¿un vecino de una Comunidad de propietarios puede estacionar en una sola plaza, más de un vehículo?

La discusión sobre la legalidad en utilizar una sola plaza de garaje para dos vehículos puede enfocarse desde un punto de vista administrativo o civil. Respecto al primero, habrá que atender a las dimensiones mínimas establecidas en los planes de urbanismo o en las normas de cada municipio y en este sentido es conveniente también examinar la licencia de apertura, actividad o funcionamiento del garaje.

Por otro lado, y desde el punto de vista civil, que es donde surgen en mayor medida los problemas judiciales, debemos atender a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y el artículo 394 del Código Civil al señalar que los propietarios podrán servirse de los elementos comunes, con el límite de la naturaleza de las cosas, y el derecho y uso de los demás.

Si los vehículos exceden de la línea delimitadora de la plaza de aparcamiento invadiendo así los elementos comunes, dicha actuación será contraria a las normas, siempre que además de invadir la zona común, estreche el paso del resto de usuarios del garaje, dificultando la zona de maniobra y paso. (Sentencia de la Audiencia Provincial Valencia de 2 de junio de 2008 (JUR 2008\309944), Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 22 de marzo de 2006 (JUR 2006\255097) y Sentencia de la

Audiencia Provincial de Barcelona de 11 de marzo de 2004 (AC 2004\591).

Sin embargo, tenemos opiniones dispares, así la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 18 de septiembre de 2908 (JUR 2008\50475), y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 14 de junio de 2006 (JUR 2006\216599) entienden que cada propietario podrá utilizar el habitáculo delimitado de la plaza de aparcamiento libremente, destinándola al uso convenido, y siempre y cuando no obstaculice el ejercicio de su derecho por los demás copropietarios. Pero añade algo fundamental: se podrán estacionar cuántos vehículos quepan, sin que la Comunidad pueda imponer las condiciones aquí pretendidas a ningún titular de aparcamiento, cuyo uso no se ha demostrado sea contrario al art. 9 LPH, siempre que la ocupación de aquellos no se sobrepase el contorno perimetral de la plaza.

Por tanto, en una misma plaza podrán aparcarse los vehículos que quepan, sin exceder de la zona perimetral, por cuanto debe reconocerse el derecho dominical que asiste a quién adquirió en propiedad la plaza de aparcamiento. (Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de diciembre de 1990, marginal RJ 1990\10365).

Pero aquí no acaba la diferencia de opiniones jurisprudenciales, dado que la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 6 de septiembre de 2004 (JUR 2004\278514) señala que a pesar de que la motocicleta y el vehículo excedan de las dimensiones de la plaza, al ser el espacio

lo suficientemente amplio para que el resto de vecinos puedan entrar y salir del garaje o de su plaza, sin ser necesario efectuar excesivas maniobras, no entiende que opere ilegalidad en la conducta del propietario de la plaza.

Es más, si en estricta buena relación de vecindad, se toleran las dificultades que pueden proceder del estacionamiento de un vehículo de grandes dimensiones, no se aprecian razones que justifiquen la no tolerancia de la situación litigiosa cuando consta que la maniobrabilidad es sencilla.

Por ello, no existe unificación de criterio entre nuestros juzgados y tribunales, por lo que para examinar y poder defender los intereses, ya sea del lado de la Comunidad, ya sea del propietario de la plaza de garaje, presunto infractor de las normas, tendremos que valorar la concurrencia de una serie de circunstancias o requisitos que puedan ayudarnos a determinar si la actuación comunitaria es abusiva, o por el contrario, totalmente defendible:

- 1.- Lo que dispongan los estatutos.
- 2.- Consulta al ayuntamiento, facilitándole cuál es la plaza de aparcamiento y sus dimensiones.
- 3.- Ver la licencia del garaje.



4.- Si aunque se estacionen dos vehículos, no se excede de la zona perimetral.

5.- Si excediera de la delimitación del aparcamiento, valorar si efectivamente se causa algún perjuicio claro a la Comunidad o a alguno de los usuarios del garaje:

- Invasión de zonas comunes.
- Debido a la ocupación de espacio comunitario, si se dificulta o impide la capacidad de maniobra y paso para el resto de usuarios del aparcamiento.
- Cobertura seguro del hogar, que pudiera poner trabas si se estacionan varios vehículos en una sola plaza.

6.- Si en su momento, se acordó en Junta de propietarios autorizar o denegar autorización a algún vecino para estacionar en una plaza, más de un vehículo.

A modo de conclusión y en nuestra opinión, la viabilidad en defender a la Comunidad o al vecino, dependerá de acreditar con la prueba correspondiente si puede confirmarse la existencia de algún perjuicio claro y manifiesto para la Comunidad o para el usuario de otras plazas de garaje, que demuestre que la decisión denegatoria de la Comunidad, no es simplemente caprichosa y sin justificación. ■

