



¿SE PUEDE APROBAR UNA NORMA DE RÉGIMEN INTERNO PARA REGULAR EL USO DEL GARAJE?



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

Las particularidades que existen en una comunidad de propietarios determinan que la zona de garaje pueda ser utilizada por aquellos que disponen de plaza en el mismo edificio, pero que pueda también ser utilizado por aquellos comuneros que no disponen de la misma, aunque en ocasiones utilizan esta zona que es elemento común para transitar por la misma, o, incluso, para salir a la calle utilizando la puerta de entrada y salida de vehículos de motor.

En cualquier caso, es fundamental que la disposición respecto al uso de la zona de garaje en las comunidades de propietarios venga determinada por la inclusión en las normas de régimen interno de una específica regulación que evite siniestros en una zona que es común, pero que exige de una norma-

tiva concreta que sea observada por todos los comuneros para evitar disfunciones que determinen la posible existencia de un accidente en el garaje de la que se puede derivar responsabilidad civil a la comunidad.

De esta manera, una concreta regulación en las normas de régimen interno sobre el uso y la disposición de la zona de garaje evitará la responsabilidad civil de la comunidad, al haber reglado de forma oportuna el tránsito por la zona de garaje y el uso de las zonas de elementos comunes, así como las privativas de las plazas de garaje.

En concreto, se pueden arbitrar las siguientes cuestiones con respecto a la zona de garajes, al objeto de que pueda ser incluido en la norma de régimen interno en virtud de acuerdo aprobado por mayoría simple de presentes en junta por la vía del art. 17.7 de la LPH:

1 No se podrán depositar objetos en las plazas de garaje que no sean vehículo de motor o ciclomotor, tales como armarios, arcones, o cualquier tipo de mobiliario, u

otros objetos que no sean el destinado específicamente para aparcamiento de vehículo de motor. Se podrán aparcar al mismo tiempo vehículo de motor y ciclomotor, dependiendo de la normativa urbanística y de la licencia de actividad, siempre y cuando no excedan de las dimensiones de la citada plaza de garaje, así como bicicletas, sin exceder de las líneas de la plaza. El incumplimiento de esta medida conllevará el requerimiento por parte del presidente al comunero infractor a los efectos de actuar en su caso por la vía de la acción de cesación del artículo 7.2 LPH. En el requerimiento se advertirá que cualquier problema que ocurra en la plaza de garaje por esta infracción conllevará la directa responsabilidad civil del infractor quedando excluida la de la Comunidad de propietarios al haber realizado la oportuna advertencia.

2 Los comuneros no podrán utilizar la puerta de entrada y salida de vehículos como entrada y salida de peatones, ya que está específicamente prohibido el uso de la puerta de garaje para el acceso a la comunidad, o salida a la vía pública (cuando no haya sido habilitado un acceso peatonal), a fin de evitar accidentes.

3 La circulación dentro del garaje se limitará a 20 km/h pudiendo dar traslado la comunidad de propietarios a la autoridad policial en el caso de exceso de velocidad por encima del límite permitido al objeto de que se puedan incoar diligencias penales por conducción temeraria del art. 380 CP.

4 La comunidad de propietarios dará traslado a la compañía de seguros para que sea consciente de las advertencias que se han realizado a los comuneros sobre estas medidas.

5 Instalación de horquillas, bolardos y cadenas. Se autoriza la instalación de los mismos en las plazas siempre y cuando no perjudique o cause molestias al titular de la plaza colindante y se comunique al presidente con carácter previo la forma de su instalación.

6 Lavado de coche. No se permite el lavado de vehículos en el garaje. La plaza es únicamente un lugar de aparcamiento, no estando permitidas actividades de lavado al suponer caída de aguas y suciedad.

Grupo Ureka

Accesibilidad
 Ahorro energético
 Confort Térmico
 Reducción Co2
 Revalorización del edificio

Dossier

No solo REHABILITAMOS
Convertimos tu edificio en un **HOGAR**.

Gestión, tramitación y ejecución.
Único interlocutor.

¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo.

- Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.
- Eliminamos las barreras Arquitectónicas.
- Aseguramos el confort, la salubridad y el buen estado de conservación del edificio.
- Gestión de subvenciones y plan de financiación.

91 813 36 35
www.grupoureka.com

Grupo Ureka
FIVE INNOVADORA