



LEGALITAS.COM

MANUAL DE SUPERVIVENCIA JURÍDICA

PLAZAS DE GARAJE



LEGÁLITAS es la compañía líder en SEGUROS y SERVICIOS jurídicos para particulares, autónomos y pymes, trabajando para reconocidas compañías, muchas cotizadas en Bolsa y con presencia internacional (sector Banca, Seguros, Telecomunicaciones, Automoción,...), y para diferentes Administraciones Públicas.

Desde siempre nos hemos esforzado en acercar la figura del abogado al ciudadano, prestando un servicio de calidad a un precio razonable.

En este sentido, ponemos a su disposición una colección de **MANUALES DE SUPERVIVENCIA JURÍDICA**, para que cualquier persona ajena al mundo de la abogacía, tenga la oportunidad de saber cuáles son sus **derechos y deberes en diferentes aspectos de la vida**: comunidad de vecinos, vehículo, familia, uso de internet, etcétera.

La lectura de este manual le ayudará a **sobrevivir jurídicamente** en un entorno en el que cada vez es más necesaria la presencia de un abogado, las 24 horas al día, 365 días al año. Si después de haberlo hecho, todavía le quedan preguntas sin responder, le invitamos a llamar a Legálitas para que puedan ser resueltas. Contamos con más de 800 abogados expertos dispuestos a ayudarle.

Gracias a este manual de supervivencia, esperamos que consiga entender el porqué de lo que pasa.



LEGÁLITAS ASISTENCIA LEGAL

Avda. Leopoldo Calvo Sotelo-Bustelo 6
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

911 513 715

info@legalitas.es

© Copyright Departamento Comunicación Legálitas

Manual de Supervivencia Jurídica

ALQUILER DE PLAZA DE GARAJE

- **La plaza de garaje en la comunidad de propietarios**
- **Regulación legal del alquiler: diversas posturas**
- **Quién y cómo alquilar**

LA PLAZA DE GARAJE EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:

Las **comunidades de propietarios** que cuentan entre sus instalaciones con **plazas de garaje para los vecinos** residentes en el edificio o la urbanización, se encuentran a veces con problemas de utilización de las plazas de aparcamiento, como por ejemplo que **otro vecino ocupe nuestra plaza vacía o que el propietario de la plaza utilice ese espacio para fines diferentes al aparcamiento** de vehículos a motor.

Si el problema planteado es que **uno de los vecinos ocupa una plaza que no le ha sido asignada o que no posee**, el propietario afectado podrá dirigirse al Presidente para que le requiera para que cese en su actitud. Este requerimiento debe ser fehaciente, de modo que permita tener constancia de su recepción por el vecino molesto. Si continuara igual la comunidad podría decidir en Junta por mayoría demandarle.

Una vez se cuenta con una sentencia favorable, si el vecino continuara utilizando una plaza de garaje que no le corresponde, se podría proceder contra el por delito de desobediencia y también utilizar la vía del artículo 710 de la Ley de Enjuiciamiento civil que recoge la posibilidad de que el Juez le imponga multas por el incumplimiento de la resolución judicial.

En muchas ocasiones y para evitar este tipo de problemas en la convivencia vecinal, **las comunidades de vecinos crean sanciones para aquellos propietarios que estacionen su coche o moto indebidamente**, pero este hecho no es unánimemente aceptado por la doctrina.

Las comunidades de vecinos crean sanciones para aquellos propietarios que estacionen su coche o moto indebidamente

Tampoco se pueden recabar los servicios de la grúa municipal ya que la policía no puede intervenir al ser algo que entra dentro del ámbito privado de la comunidad.

Lo que si puede resultar factible es que la comunidad apruebe en Junta que si se da este supuesto de que un vecino aparque indebidamente se puedan recabar los servicios de una grúa privada que retire el vehículo, corriendo el vecino incumplidor con el gasto.

En otras ocasiones nos encontramos con plazas utilizadas por los propietarios como lugar de almacenaje de diversos objetos. Para saber si esto es aceptado o no en una

Comunidad deberemos estar a lo establecido en el Título Constitutivo o los Estatutos de la comunidad.

La última jurisprudencia viene entendiendo que a menos que se prohíba expresamente no habría inconveniente en guardar cosas relacionadas con el vehículo tales como herramientas, repuestos, etcétera. Lo que no podrá hacerse nunca desde luego es molestar a los demás, ni salirse de los límites de la propia plaza, ni mucho menos guardar material inflamable que pueda suponer un peligro.

No pocos propietarios de plazas de garaje cuentan entre sus posesiones con coche y moto, circunstancia que invita a muchos de ellos a utilizar ese espacio para aparcar ambos, situación que no está del todo bien aceptada por el resto de propietarios.

La última Jurisprudencia viene siendo más proclive, si los Estatutos no lo prohíben expresamente, a permitir el uso del elemento privativo según su función, pero lógicamente no debe molestar a otros propietarios, ni invadirse zonas comunes.

Pese a lo mencionado, resulta conveniente consultar las ordenanzas municipales al respecto por si lo prohibieran, así como la póliza de seguros, ya que no deja de suponer una agravación del riesgo la existencia de más vehículos en el garaje de la comunidad, que podría dar lugar a que, en caso de siniestro, la compañía redujera la indemnización.

En este sentido, como cautela podría ser conveniente solicitar a la compañía de seguros confirmación (mejor por escrito si es posible) de que no hay inconveniente en aparcar coche y moto si las dimensiones de la plaza lo permiten.



También es importante señalar que en principio la Junta de Propietarios **no tiene capacidad para prohibir arrendar los pisos o plazas de garaje privativos e individualizados**, es decir, que un posible acuerdo de la Comunidad que prohíba el arrendamiento de una plaza de garaje podría no ser ajustado a derecho al invadir las facultades que implica el derecho de propiedad y por tanto podría llegar a ser considerado nulo.

REGULACIÓN DEL ALQUILER DE LAS PLAZAS DE GARAJE:

La cuestión no es baladí ya que hay diversas posiciones doctrinales y jurisprudenciales al respecto en el siguiente sentido:

No podemos encontrar con varios supuestos:

- 1) **Que se arriende la plaza de garaje junto con una vivienda** como un accesorio de la misma en cuyo caso es claro que se aplican las normas de la LAU relativas al arrendamiento de vivienda según lo establecido en el art. 2 de la misma.
- 2) **Que se arrienden plazas dentro de un solar** un cuyo caso se aplicaría el Código Civil.
- 3) **Que se arriende aisladamente una plaza de garaje dentro de una construcción**, que es donde hay diversas posturas doctrinales, ya que hay quienes consideran que sería de aplicación la LAU, en la parte que regula los arrendamientos para uso distinto de vivienda y los que entienden que sería de aplicación el Código Civil. En cualquier caso, habrá que estar en primer lugar a la **voluntad de las partes en cuando a las condiciones del contrato**, por lo que es muy importante hacer un **contrato escrito lo más detallado posible**. Y también es muy importante confirmar con el organismo competente para el **depósito de fianzas** de la comunidad autónoma de que se trate si es obligatorio el depósito, dadas las diferentes posturas.

Con respecto a la tributación, los particulares no son sujetos pasivos del IVA, cuando se **alquila una plaza de garaje**, el dueño **está obligado siempre a recaudar e ingresar** en Hacienda el **21% en concepto de IVA**, por lo que los recibos o facturas tienen que ser incrementados en dicho porcentaje que debe abonar el inquilino.

Es importante señalar que cuando el arrendamiento de la plaza de garaje sea un anexo al de una vivienda, destinada a ser ocupada como residencia entonces la operación estará exenta del pago del tributo. Recordamos que las sanciones por no pagar el IVA serían para el arrendador, siendo **normalmente el importe dejado de ingresar, a los que hay que incluir sus intereses y una sanción en forma de multa pecuniaria** proporcional al 50 % de la cuantía del tributo dejado de ingresar.



FORMAS DE ALQUILER Y DESALOJO DEL INQUILINO

Con respecto al contrato de arrendamiento podemos señalar que **sí se puede alquilar una plaza de garaje de forma verbal** ya que desde el momento en el que hay acuerdo sobre el objeto del arrendamiento que en este caso sería la plaza de garaje y en el precio, el contrato existirá y tendrá validez.

El problema sería, en caso de contrato verbal de arrendamiento aislado de una plaza de garaje, la prueba de las condiciones pactadas, como la duración. Se podría entender en estos casos que si la renta se paga de manera mensual hay que señalar que el contrato **se prorroga cada mes** hasta que el dueño de la plaza de garaje le comunique al inquilino que tiene que entregarle la posesión de la plaza, si por el contrario estamos hablando de un **pago que se realiza una vez al año**, se entenderá que el alquiler es anual, con la posibilidad de prórroga por cada año.



Con respecto a la posibilidad de tener que finalizar la relación y llegado el momento de tener que **desalojar al inquilino de la plaza de garaje** por no querer abandonar la plaza, el dueño tendrá que hacerlo judicialmente y para ello alegar diferentes causas que podrían darse, como por ejemplo: Falta de pago en el precio pactado por ambas partes, la infracción de las condiciones estipuladas en el contrato o haber destinado el arrendamiento de la plaza de garaje a usos o servicios no pactados entre las partes.

LEGÁLITAS es la compañía líder en SEGUROS y SERVICIOS jurídicos para particulares, autónomos y pymes, trabajando para reconocidas compañías, muchas cotizadas en Bolsa y con presencia internacional (sector Banca, Seguros, Telecomunicaciones, Automoción,...), y para diferentes Administraciones Públicas.

Desde siempre se ha caracterizado por acercar la figura del abogado al ciudadano, prestando un servicio de calidad a un precio razonable. Su estructura se construye sobre una base de 450 trabajadores y más de 800 abogados, una red nacional de 277 despachos, 300.000 clientes individuales y 10.000.000 a los que presta servicio a través de importantes compañías. Recibe más de 1.000.000 de consultas cada año, 20 años de experiencia. Capital 100% español. 24 horas al día, 365 días al año.

*El nivel de penetración en la sociedad es muy elevado, siendo una marca reconocida en todos los sectores empresariales. Comercializa diferentes **productos y servicios jurídicos** a través de múltiples canales, destacando los referidos a las áreas de **Familia, Internet, Conductor, Pymes y Autónomos**.*

*Cuenta con una **Fundación** dedicada a la protección de la infancia en la sociedad tecnológica, una **Cátedra** con el Instituto de Derecho Público de la Universidad Rey Juan Carlos y **Legálitas LAB**, un acelerador de ideas innovadoras que aporten valor al mundo del Derecho.*



LEGÁLITAS
Inteligencia Legal

LEGÁLITAS ASISTENCIA LEGAL

Avda. Leopoldo Calvo Sotelo-Bustelo 6

28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

911 513 715

info@legalitas.es

Autor: Departamento de comunicación de Legálitas. Prohibida la reproducción total o parcial de este documento sin citar la fuente.

Copia revisada en Febrero de 2018

