

# LOS GARAJES COMO ELEMENTOS COMUNES DEL EDIFICIO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

## EN BREVE

Este artículo nos ayudará a identificar cuándo un garaje puede considerarse un elemento común integrante del edificio en régimen de Propiedad Horizontal.



## SUMARIO

1. Antecedentes
2. Requisitos para que pueda considerarse elemento común
3. Subcomunidad de plazas de garaje
4. Conclusiones



**Roberto  
Alonso  
Simón**

CEO y Socio Fundador de  
Código Abogados

## ANTECEDENTES

Hay que partir de la base de que **el concepto o término “garaje” no aparece dentro de la enumeración de los elementos comunes que se citan en el artículo 396 del Código Civil** y que forman o integran el edificio en régimen de Propiedad Horizontal. Únicamente aparece expresado de manera incidental dicho



término en el artículo 5 de la LPH como un “anejo” de los pisos y locales.

Como señalan las **Sentencias del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 6 octubre de 2014** y **15 junio de 2016**, el garaje no es elemento común porque, a tenor del citado artículo 396 del Código Civil, “*los garajes no lo son, si bien pueden serlo. No lo son porque dicho artículo no los incluye entre los elementos comunes (sí lo hacía antes de la reforma). Y pueden serlo, si así lo deciden por unanimidad los propietarios, porque es una enumeración abierta, como resulta de que la expresión que la introduce que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como.... Así lo tiene declarado esta Sala en su sentencia, entre otras, núm. 488/2009, de 22 de junio.*

## REQUISITOS PARA QUE PUEDA CONSIDERARSE ELEMENTO COMUN

Ahora bien, la **Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 24 diciembre de 1990** introduce dos características importantes

“AUN CUANDO EXISTAN LUGARES DE ESTACIONAMIENTO DELIMITADOS Y CUYO USO ESTÉ ADJUDICADO A UN COPROPIETARIO CONCRETO, NO EXISTE UNA REAL DIVISIÓN DE LAS PLAZAS PARA PASAR A INTEGRAR ELEMENTOS PRIVATIVOS”

para que pueda hablarse de los garajes como elemento común:

1ª) “*ha de proyectarse en torno a un local que se explote o utilice a través de la asignación de distintos espacios referidos a las correspondientes plazas de garaje o para aparcamiento de vehículos*”.

## “RESPECTO DE LA COMUNIDAD DEL EDIFICIO EXISTE UN ÚNICO PREDIO, QUE DEBE CONTRIBUIR A LOS GASTOS COMUNES EN LA PROPORCIÓN LEGALMENTE ESTABLECIDA SALVO QUE, POR ACUERDO UNÁNIME, SE HAYA DECIDIDO OTRA COSA”

2ª) “únicamente pueden considerarse los supuestos en los que se destina una zona común, generalmente el sótano, un patio, un solar o un local, para la guarda por los copropietarios de inmueble, con carácter regular, de vehículos de motor mecánico, así como los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos, sin que dentro del mismo concurren elementos privativos”.

**Estas precisiones adquieren relevancia, ya que** aun cuando existan lugares de estacionamiento delimitados y cuyo uso esté adjudicado a un copropietario concreto, no existe una real división de las plazas para pasar a integrar elementos privativos con similar régimen jurídico al de los pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, puesto que se trata de una comunidad indivisa con un derecho especial de uso sobre determinada plaza, cuyo destino en absoluto puede ser variado si no es con el consentimiento unánime de los partícipes (SAP Almería de 5 noviembre de 2002, SAP Jaén de 13 de septiembre de 2000 o SAP Murcia de 22/09/95).

Así podemos diferenciar los garajes comunitarios de las plazas de garaje privadas, ya que el primer concepto abarcaría al espacio de la comunidad, y elemento común por tanto, en el que los copropietarios tienen derecho a estacionar su vehículo, bien teniendo asignado un sitio concreto, bien sin delimitar el puesto y por el contrario, en el caso de las plazas de garaje privadas, cuando la propiedad de cada una de las plazas es exclusiva de su propietario, siendo elemento común únicamente los accesos a

dicha plaza y otros elementos accesorios como pueden ser los extintores u otras medidas de seguridad.

Consecuentemente a lo anterior, **existe la posibilidad de que la comunidad acuerde distribuir entre los copropietarios las zonas de aparcamiento configurándolas como plazas de garaje privadas.** Se trata de un supuesto de desafectación de elementos comunes, que requerirá el acuerdo unánime.

Por otro lado, **no cabe la posibilidad de ejercitar la acción de división del artículo 400 del Código Civil puesto que en este caso la proindivisión ha sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los copropietarios,** según establece el artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La propiedad de un piso o local da derecho a la utilización de una o más plazas de garaje en los términos en que se haya convenido en el título constitutivo. Cada propietario del edificio participa, según su cuota de la propiedad sobre las plazas de aparcamiento, de la misma forma que sobre otros elementos comunes del edificio, sin corresponderle ninguna plaza concreta en propiedad exclusiva.

**Puede organizarse de diversas formas, tanto con plazas señaladas y reservadas a copropietarios concretos, como de forma libre,** de manera que cada copropietario aparca en el sitio que encuentra libre, pero lo trascendente es que, aun existiendo plazas de aparcar señaladas y adjudicadas, el copropietario no ostenta un derecho de propiedad sobre dicha plaza, que en ningún momento puede considerarse privada.

**Lo único que posee es el derecho de uso de dicha plaza,** de tal forma que la transmisión del piso o local determina la transmisión del derecho de uso del aparcamiento.

El espacio destinado a garajes debe reunir las siguientes características:

**Que se trate de una superficie plana.**

Que tenga un acceso directo desde la **vía pública utilizable por los vehículos** para la entrada o salida del aparcamiento.

**Que existan perfectamente delineadas** o delimitadas una serie de señales rectilíneas o rayas que la dividan en tantos números de espacios como las propias medidas que los vehículos exigen o precisan para su aparcamiento.

**Que la extensión o amplitud de dichos espacios sea la adecuada para que los usuarios** puedan acceder por los pasos comunes haciendo las maniobras correspondientes sin entorpecer a los contiguos.

## SUBCOMUNIDAD DE PLAZAS DE GARAJE

En la actualidad dicha figura está plenamente reconocida por la doctrina tanto, científica como jurisprudencialmente, de ahí la importante **sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de fecha 18 de diciembre de 1995.**

Conforme establece la **SAP Madrid de 3 noviembre 1993** “los propietarios de plazas de garaje pueden constituirse en subcomunidad o en comunidad ordinaria para sus fines exclusivos en acuerdos que no afecten a la estructura del inmueble, elementos comunes o al título

“LA PROPIEDAD DE UN PISO O LOCAL DA DERECHO A LA UTILIZACIÓN DE UNA O MÁS PLAZAS DE GARAJE EN LOS TÉRMINOS EN QUE SE HAYA CONVENIDO EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO”

*constitutivo de la comunidad, tomando decisiones que se refieran solamente al mero régimen interno de utilización de sus plazas y cuidado de la propia instalación”.*

Sigue diciendo la sentencia que para su constitución “será necesaria una modificación del título constitutivo, con todos los requisitos de convocatoria, intangibilidad de los derechos de propiedad privada (no sujeta al régimen de mayorías ni al de unanimidad) y acuerdo de todos los comuneros”.





“ES NECESARIO QUE SE CUMPLAN LOS PRESUPUESTOS DEL ART.3 LPH, EN CUANTO QUE SUS MIEMBROS DEBEN SER, A LA VEZ, PROPIETARIOS EXCLUSIVOS DE UN ESPACIO SUFICIENTEMENTE DELIMITADO Y SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO INDEPENDIENTE”

Igualmente recoge que “*tienen plena capacidad para gestionar sus elementos privativos, pero no pueden regular cuestiones que trasciendan a tal subcomunidad y afecten al total de la comunidad. Los fines exclusivos de la subcomunidad de plazas de garaje deben constituir en la utilización de aquel, sin que afecten a la totalidad de la Comunidad, tomando decisiones de ámbito interno que puedan ser impugnadas por cualquiera de los miembros de tal subcomunidad, que se crean perjudicados por la misma y “no puede la subcomunidad extralimitarse en el ámbito de sus competencias, ya que en caso de que se tome por los propietarios de plazas de garaje cualquier acuerdo afectante al régimen general de la comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal, o uso de elementos comunes, como apertura o cierre de entradas, será la comunidad general la que debe tomar las decisiones pertinentes para defender los derechos de todos.*”

La **SAP Asturias de 17 septiembre 2004**, diferencia varias formas en que pueden hallarse los garajes en la propiedad horizontal:

1º) **Pueden ser anejos inseparables de la vivienda**, en cuyo caso no se les asigna cuota de participación ni contribuyen los gastos ocasionados pues ya se tienen en cuenta para calcular las cuotas de las viviendas.

2º) **También es posible que sean privativas esas plazas y los espacios restantes** de paso, rodadura, etc., sean comunes del inmueble, o que puedan configurarse como una copropiedad proindiviso en el que se asigne el uso exclusivo de cada plaza a uno de los condóminos y el resto es común a todos ellos.

3º) Además de las formas antes indicadas **cabe también que se constituya una copropiedad proindiviso sin asignación del derecho de uso.**

Ello significa que estamos ante el mismo supuesto en que varias personas adquieren un piso, en cuyo caso la regulación de su utilización sólo a ellas compete, exigiéndole el art.15 LPH que nombren un representante para asistir a las Juntas y a quién debe citarse cuando sean convocadas. En definitiva, respecto de la Comunidad del edificio existe un único predio, que debe contribuir a los gastos comunes en la proporción legalmente establecida salvo que, por acuerdo unánime, se haya decidido otra cosa. Los integrantes de esa Comunidad



no son propietarios de la plaza de garaje que utilizan sino de la totalidad del sótano perteneciente a aquélla, incluidas las zonas de acceso o rodadura interior las cuales no son elementos comunes del edificio, como el portal, las escaleras o la cubierta, sino que tienen este carácter únicamente en relación con la Comunidad del garaje, por lo que su conservación a ellos solamente compete sin responsabilidad alguna por parte de la actora.

Además, **para que a dichas subcomunidades les sean de aplicación los preceptos de la LPH y se les reconozca una existencia separada de la Comunidad General, es necesario que se cumplan los presupuestos del art.3 LPH**, en cuanto que sus miembros deben ser, a la vez, propietarios exclusivos de un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, y copropietarios junto con los demás componentes de la subcomunidad, de los restantes elementos o servicios comunes (**SAP Burgos de 28 enero 2000**).

## CONCLUSIONES

- En principio los garajes no pueden considerarse como elementos comunes por naturaleza, pero sí cabe la posibilidad de preverlo en el título constitutivo al edificar la construcción o bien porque exista un acuerdo unánime adoptado con posterioridad, por el cual dicha edificación se destine a ese fin
- Por otro lado, la constitución de una subcomunidad de plazas de garaje no es un supuesto de modificación del régimen de propiedad horizontal existente a través de la división de una de las entidades que lo integran en otras que se pretenda queden integradas en él, sino de la superposición de dos regímenes independientes, de un lado el preexistente, en el que la finca subdividida conservará su identidad, número, cuota y representación unitaria como si no se subdividiera, y el de ésta, referido tan sólo a ella, con sus propios elementos independientes a los que corresponderá una participación en sus propios elementos comunes entre los que necesariamente estará la cuota de participación que al elemento subdividido corresponde en la propiedad horizontal superior (SAP Tarragona de 6/09/02)

