



CURSO/GUÍA PRÁCTICA GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO.



Índice

PARTE PRIMERA.

Garajes en suelo privado.

Capítulo 1. Garajes privados.

1. Introducción.
2. Garajes en suelo privado.
3. Clases de garajes.

TALLER DE TRABAJO

El inversor en garajes. Prima de riesgos de garajes y aparcamientos.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplos financieros. Modelos de negocio en garajes y parkings.

1. Modelos de negocio en garajes y parkings.

Autogestión
Concesión administrativa
Alquiler
Gestión
Franquicia

2. Aparcamientos autogestionados.
3. Aparcamientos en alquiler
4. Aparcamientos en gestión.

Formularios de compraventa de garajes y aparcamientos.

1. Compraventa de garaje como finca independiente.
2. Compraventa de garaje como elemento privativo.
3. Compraventa de garaje como anejo a vivienda / local.

Formularios. Modelos notariales. Escritura pública.

1. Garaje como anejo
2. Garaje como cuota indivisa.
3. Garaje como cuota-plaza.
4. Plaza en subcomunidad.

Capítulo 2. Alquiler de plaza de garaje.

1. Introducción.
2. Alquiler de garaje conforme a la LAU.
3. Alquiler de garaje conforme al Código Civil.

4. Arrendamiento de garaje incluido en el arrendamiento de una vivienda.

- a. Garaje "anejo" de parte privativa.
- b. Garaje como anejo de piso o local
- c. Garaje como anejo en proindivisión.

TALLER DE TRABAJO.

El arrendamiento de una plaza de aparcamiento no está sujeto a la Ley de Arrendamientos urbanos.

TALLER DE TRABAJO.

Los arrendamientos de finca para garaje: a veces Código Civil, a veces LAU.

TALLER DE TRABAJO.

Arrendamiento de garaje con trastero.

TALLER DE TRABAJO

Fiscalidad por alquiler de una plaza de garaje.

1. IVA.
2. IRPF. Retenciones.

Formularios. Arrendamientos de garajes y aparcamientos.

1. Contrato de arrendamiento de plaza de garaje (Código Civil).

- Modelo 1.
- Modelo 2.
- Modelo 3.

2. Contrato de arrendamiento de garaje conforme a la LAU.

3. Contrato alquiler de plaza de garaje en régimen de concesión.

4. Contrato de arrendamiento de plaza de parking para vehículo.

Capítulo 3. Garajes en régimen de comunidad de propietarios.

1. Garajes en régimen de comunidad de propietarios.

2. Título constitutivo de la comunidad.

3. Inscripción

TALLER DE TRABAJO

El garaje y el Registro de la propiedad.

1. Garaje como simple cuota indivisa
2. Garaje como cuota-plaza

Capítulo 4. Garajes en propiedad horizontal.

1. Garajes en propiedad horizontal.

2. Inscripción en el registro de la propiedad de las plazas de garaje

3. Garaje anejo inseparable de un piso o local.

4. Garaje elemento común de una Propiedad Horizontal.

5. Cuotas o participaciones indivisas con derecho al uso exclusivo de una plaza de garaje.

TALLER DE TRABAJO

Los garajes y el contrato de aparcamiento de vehículos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

TALLER DE TRABAJO.

Construcción del garaje en el subsuelo de la finca en régimen de propiedad horizontal.

TALLER DE TRABAJO.

¿Puedo destinar los locales comerciales a garaje?.

TALLER DE TRABAJO.

Compraventa de plazas de garaje. Resolución de la misma por la existencia de vicios.

TALLER DE TRABAJO.

¿Puedo aparcar dos coches en mi plaza de garaje?. ¿O un coche y una moto?

TALLER DE TRABAJO.

1. Cerramiento de obra plazas de garaje.

2. Cerramiento con cadenas y pivotes.

TALLER DE TRABAJO.

Transformación de una plaza de garaje en trastero.

TALLER DE TRABAJO

Cuestiones prácticas de propiedad horizontal en materia de garajes.

Naturaleza de las plazas de aparcamiento.

Modificación en una plaza de aparcamiento.

Instalación dentro de una plaza de garaje.

Restricciones por la comunidad de propietarios para la utilización de una plaza de aparcamiento.

Negativas a cumplir los acuerdos de desalojar espacios comunes en garajes por parte de vehículos de comuneros.

Cambio de garaje a trastero o departamento habitable o de local o trastero a vivienda.

TALLER DE TRABAJO.

Los garajes y las plazas de aparcamiento en la propiedad horizontal en Cataluña.

Formularios. Estatutos. Comunidades de garajes.

1. Modelo de Estatutos de una comunidad de garaje o aparcamiento.

2. Modelo de Estatutos de garaje en régimen de comunidad especial.

3. Modelo de Estatutos de comunidades de garajes bajo dos edificios independientes.

4. Régimen interno de un local destinado a garaje. En régimen de condominio.

5. Régimen interno de un local destinado a garajes y trasteros. En régimen de condominio.

Capítulo 5. Construcción de garaje en el subsuelo de la comunidad.

1. La unanimidad.
2. Las clases de propietarios en base al garaje. Subcomunidades.
3. Agrupación de solares para dar servidumbre de paso a un garaje.

PARTE SEGUNDA

Garajes en aparcamiento público.

- Ley 40/2002, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos.

Capítulo 6. Contrato de garaje en aparcamiento público. Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos

1. Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos
2. Derechos y obligaciones de las partes.
3. Responsabilidades
4. Retirada del vehículo
5. Régimen supletorio

TALLER DE TRABAJO

Los que dicen los jueces del contrato de garaje.

1. Concepto
2. Diferencia entre contrato de garaje y contrato de estacionamiento.
3. Derechos y obligaciones del usuario
4. Obligaciones del garajista.

TALLER DE TRABAJO.

El contrato de garaje y la ley 40/2002, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos.

1. El contrato de aparcamiento de vehículos y contrato de garaje
2. El Garajista.
3. El garaje.
3. El vehículo.
4. Las características del contrato de garaje.
5. Clases de servicios de garaje.
6. El precio
7. Obligaciones del garajista
7. La actividad del garajista con la vigilancia y custodia de los vehículos.
8. Los límites de la responsabilidad del garajista.

TALLER DE TRABAJO

Formulario. Modelo de reglamento de explotación de aparcamiento subterráneo con cláusula de retención de vehículos de conformidad con lo establecido en la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos.

PARTE TERCERA.

Garajes en suelo público

Capítulo 7. Garajes en suelo público.

- 1. Garajes en suelo público.**
- 2. Concesión administrativa**
 - a. Requisitos formales.
 - b. Explotación del aparcamiento
 - c. Derecho de uso del cesionario
 - d. Extinción de la concesión.
 - e. Reversión anticipada

TALLER DE TRABAJO

Venta de subsuelo público para construir parkings subterráneos.

- 1. Planteamiento**
- 2. Propiedad del suelo y subsuelo**
- 3. El subsuelo como objeto del derecho de propiedad**
- 4. Las entidades locales como propietarios del subsuelo: destino, desafectación y enajenación**
- 5. La ordenación urbanística del suelo y la utilización del subsuelo de espacios libres.**
- 6. La desafectación del subsuelo de espacios libres o viarios de carácter público**
- 7. Diseño y autorización de la construcción del aparcamiento privado. Ordenanzas.**
- 8. Soluciones.**

Capítulo 8. La gran cuestión olvidada por el legislador: a veces el subsuelo vale más que la superficie.

- 1. Introducción.**
- 2. El subsuelo: el gran olvidado por la legislación.**
- 3. El subsuelo en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

TALLER DE TRABAJO

Subsuelo en el planeamiento urbanístico.

TALLER DE TRABAJO

Subsuelo y licencias urbanísticas.

TALLER DE TRABAJO

Criterios generales para definir la dotación, tipos y localización de aparcamientos en el PGOU de

Madrid.

Capítulo 9. Parkings para residentes.

1. Consideraciones previas del subsuelo público.

- a. El uso o aprovechamiento de la vía pública
- b. ¿Qué uso y aprovechamiento cabe de un Bien de Dominio Público?
- c. ¿Qué uso y aprovechamiento corresponde a un Bien Patrimonial?

2. La desafectación del subsuelo público.

- a. ¿Cuándo puede desafectarse el subsuelo público?
- b. ¿Cómo realizar la desafectación desde la perspectiva urbanística?

Capítulo 10. La concesión administrativa en materia de aparcamientos subterráneos.

1. Posibilidades de concesión.

2. Constitución y contenido de la concesión

- a. Título inscribible
- b. Objeto de la concesión
- c. Obras e instalaciones que, en caso, hubiere de realizar el concesionario
- d. Plazo de la concesión
- e. Deberes y facultades del concesionario

3. Contenido del derecho concesional.

- a. Declaración de obra nueva
- b. Constitución de régimen de propiedad horizontal

4. La financiación del concesionario.

5. Disponibilidad del concesionario.

6. Extinción de la concesión

Formularios. Concesiones de garajes y aparcamientos.

1. Modelo de bases de adjudicación de los aparcamientos para vehículos de residentes.

2. Modelo de contrato a suscribir con terceros por el concesionario de un aparcamiento subterráneo.

- Modelo 1.
- Modelo 2.

3. Modelo de reserva del derecho de uso de plaza de aparcamiento para residentes (en supuesto de concesión).

TALLER DE TRABAJO

Pliego de cláusulas administrativas particulares relativo al régimen de cesión del derecho de uso de los aparcamientos de un contrato de concesión de obra pública.

PARTE CUARTA.

Arquitectura y normas edificatorias en los garajes.

Capítulo 11. Garajes y parkings robotizados.

1. ¿Qué es un aparcamiento robotizado?

2. Tres veces más coches que un parking tradicional.

3. Solución mixta: primera planta aparcamiento convencional y resto robotizadas.

4. Mantenimiento remoto de aparcamientos o parking robóticos.

5. Los aparcamientos o parking robóticos en las Ordenanzas municipales.

6. Requisitos de evacuación e incendios en aparcamientos o parking robóticos.

a. Código Técnico de la Edificación.

b. Ordenanza municipal reguladora de las condiciones de protección contra incendios en los aparcamientos o parkings robóticos.

TALLER DE TRABAJO

Garajes y parkings robotizados. Análisis técnico.

TALLER DE TRABAJO

Formularios. Modelo de Ordenanza de APARCAMIENTOS ROBOTIZADOS

Aparcamiento robotizado (Aparcamiento Mecánico de CLASE I)

Cabina de transferencia

Tiempo de recogida

Tiempo máximo de salida

Tiempos de usuario

Zona de espera

Tiempo de llenado y vaciado de todo el sistema.

Condiciones de acceso y salida de los aparcamientos.

Condiciones de las cabinas de transferencia.

Tiempos de operación.

Condiciones de ventilación.

Condiciones de implantación de los aparcamientos robotizados en edificios protegidos.

Condiciones de seguridad y protección contra incendios

Instalaciones de protección contra incendios

Condiciones relativas a los accesos.

Escaleras de acceso.

Instalaciones de detección y alarma en caso de incendio.

Alumbrado.

Zona de Cuadros de Emergencia.

Columna Seca.

Ventilación en caso de incendio.

Plan de Autoprotección.

Condiciones administrativas de implantación

Estudio de la incidencia del aparcamiento

Estudio sobre repercusiones ambientales

Estudio geotécnico y estructural

Disposiciones particulares para la implantación y funcionamiento de los aparcamientos robotizados.

Capítulo 12. "Ventilación e instalación eléctrica en garajes.

1. Ventilación e instalación eléctrica en garajes.

2. Normativa técnica de ventilación e instalación eléctrica en garajes.

TALLER DE TRABAJO

Extracción de aire en aparcamientos. Código técnico de la edificación.

Documento básico SI en caso de incendio.

Documento básico HS de salubridad.

TALLER DE TRABAJO

Memoria técnica arquitectónica (caso real) de garajes en subsuelo de colegio (cimentación formada por zapatas aisladas y corridas en muros, muros de hormigón armado, estructura prefabricada de hormigón armado en pilares, ménsulas y jácenas, forjado prefabricado mediante placas alveolares, losas de hormigón armado en rampas y escaleras, cerramientos y divisiones, etc.).

TALLER DE TRABAJO

Plano arquitecto 100 garajes bajo rasante de obra nueva.

TALLER DE TRABAJO

Plano arquitecto 100 garajes bajo rasante de obra nueva. Detalle específico de plazas reservadas para minusválidos.

PARTE QUINTA.

Urbanismo de los garajes.

Capítulo 13. Urbanismo de los garajes.

TALLER DE TRABAJO

Expediente municipal (caso real) de tramitación urbanística de garaje conforme a las ordenanzas municipales.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de licencias urbanística y documentación requerida para obra mayor de viviendas con garajes.

TALLER DE TRABAJO

Ordenanza urbanística municipal reguladora de la exigencia de plazas de garaje, aparcamiento en edificaciones de nueva construcción, tipología residencial multifamiliar, en zonas del casco urbano consolidado.

Formularios. Ayuntamientos y aparcamientos o garajes.

1. Modelo de Ordenanza Municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes.

- Modelo a
- Modelo b

2. Normas urbanísticas y requisitos edificatorios para la construcción y obtención de licencia en garajes públicos y privados.

PARTE PRIMERA.

Garajes en suelo privado.

Capítulo 1. Garajes privados.



1. Introducción.