



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>15</b>
<b>Introducción</b>	<b>16</b>
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>18</b>
<b>Conceptos fundamentales y tendencias.</b>	<b>18</b>
<b>Capítulo 1: Conceptos fundamentales y tipos de garajes</b>	<b>18</b>
<b>1. Definición y características de garajes y plazas de aparcamiento</b>	<b>18</b>
<b>2. Clasificación de garajes según su ubicación y uso</b>	<b>20</b>
<b>3. Garajes en suelo privado vs. garajes en suelo público</b>	<b>24</b>
<b>Capítulo 2: Inversión en garajes y modelos de negocio</b>	<b>26</b>
<b>1. Análisis de la inversión en garajes: rentabilidad y riesgos</b>	<b>27</b>
<b>2. Prima de riesgos en garajes y aparcamientos</b>	<b>30</b>
<b>3. Modelos de negocio en el sector de garajes</b>	<b>33</b>
Autogestión de garajes	34
Concesión administrativa	35
Alquiler de garajes	36
Gestión profesional de aparcamientos	37
Franquicia de aparcamientos	37
Aparcamientos automatizados y robotizados	38
<b>4. Aparcamientos autogestionados: ventajas y desafíos</b>	<b>40</b>
<b>5. Aparcamientos en alquiler</b>	<b>43</b>
Tipos de alquiler en aparcamientos	44
Ventajas del modelo de alquiler de aparcamientos	46
Desafíos del modelo de alquiler de aparcamientos	46
Estrategias para maximizar la rentabilidad del alquiler de aparcamientos	48
<b>6. Aparcamientos en gestión</b>	<b>50</b>
Características principales del modelo de gestión de aparcamientos	50
Ventajas de la gestión profesional de aparcamientos	51
Desafíos del modelo de gestión profesional de aparcamientos	53
Estrategias para maximizar el éxito de la gestión de aparcamientos	53
<b>Capítulo 3: Tendencias actuales y futuras en garajes y aparcamientos</b>	<b>56</b>
<b>1. Innovaciones tecnológicas en gestión de garajes</b>	<b>56</b>
<b>2. Impacto de los vehículos eléctricos</b>	<b>58</b>
<b>3. Movilidad sostenible y carsharing</b>	<b>59</b>
<b>4. Normativas medioambientales y eficiencia energética</b>	<b>61</b>
<b>5. Perspectivas del mercado inmobiliario en el sector de garajes</b>	<b>62</b>
<b>6. Retos y oportunidades para inversores y profesionales</b>	<b>64</b>
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>66</b>
<b>Garajes en Suelo Privado</b>	<b>66</b>
<b>Capítulo 4. La inversión inmobiliaria en garajes.</b>	<b>66</b>
<b>1. El Crecimiento del Parque Automovilístico y la Escasez de Plazas</b>	<b>66</b>



2. El Interés Económico de los Garajes como Inversión _____	67
3. Consideraciones Jurídicas y Tipos de Garajes _____	68
<b>Capítulo 5. Garajes en Suelo Privado _____</b>	<b>70</b>
1. Características Generales de los Garajes en Suelo Privado _____	70
2. Régimen de Propiedad Horizontal _____	71
3. Configuraciones Jurídicas de los Garajes Privados _____	71
<b>Capítulo 6: Garajes en suelo público y concesiones administrativas _____</b>	<b>73</b>
1. Problemática del Aparcamiento en las Ciudades _____	73
2. Modelos de Explotación y Gestión en Suelo Público _____	74
3. Características Jurídicas de los Garajes en Suelo Público _____	75
4. Requisitos para la Construcción y Explotación de Garajes Públicos _____	76
5. Venta del subsuelo público para parkings subterráneos _____	77
6. Modelos de contratos y pliegos de condiciones _____	79
7. Derechos y obligaciones del concesionario _____	80
8. Comunidades de Usuarios y Gestión de las Plazas de Aparcamiento _____	81
9. Extinción de la Concesión y Reversión _____	82
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>84</b>
<b>Aspectos Legales y Contractuales. _____</b>	<b>84</b>
<b>Capítulo 7: Contratos de compraventa de garajes y plazas de aparcamiento ____</b>	<b>84</b>
1. Aspectos legales en la compraventa de garajes _____	84
2. Compraventa de garaje como finca independiente _____	86
3. Compraventa de garaje como elemento privativo en comunidad _____	87
4. Compraventa de garaje como anejo a vivienda o local _____	88
5. Contrato de compraventa de plaza de parking: cláusulas esenciales _____	89
6. Formularios y modelos de contratos de compraventa _____	90
<b>Capítulo 8: Contratos de arrendamiento de plazas de garaje _____</b>	<b>92</b>
1. Introducción al alquiler de plazas de garaje _____	92
2. Alquiler de plaza de garaje vinculada al alquiler de una vivienda. _____	95
3. Alquiler de plaza de garaje de manera independiente _____	98
4. Arrendamiento de garaje incluido en el arrendamiento de una vivienda como un anejo inseparable _____	101
5. Obligaciones y derechos de arrendadores y arrendatarios _____	105
6. Formularios y modelos de contratos de arrendamiento _____	109
<b>Capítulo 9. Contrato de garaje en aparcamiento público _____</b>	<b>115</b>
1. Introducción al contrato de garaje en aparcamientos públicos _____	115
2. Principales Consideraciones para la Regulación de Contratos Internacionales de Garajes _____	116
3. Arrendamiento de Plaza de Garaje _____	117
4. Contratos de Uso de Plazas de Aparcamiento en Edificios Residenciales y	



<b>Comerciales</b>	<b>120</b>
Garajes Accesorios a Viviendas	120
Garajes Accesorios a Locales Comerciales	121
<b>5. Cláusulas de Exclusividad en el Uso de Plazas</b>	<b>121</b>
<b>6. Limitaciones y Requisitos para el Uso de Plazas de Aparcamiento</b>	<b>122</b>
<b>7. Elementos esenciales del contrato</b>	<b>123</b>
<b>Capítulo 10. Contratos de Garaje Independientes</b>	<b>128</b>
1. Arrendamiento de Plaza de Garaje como Propiedad Independiente	128
2. Modalidades de Explotación Económica	129
3. Derechos de Uso Privado vs. Uso Comercial	129
<b>Capítulo 11: El garaje y el contrato de aparcamiento de vehículos o "Parking"</b>	<b>131</b>
1. Introducción al contrato de aparcamiento de vehículos	131
2. Derechos y obligaciones de las partes en el contrato de aparcamiento	138
3. Responsabilidades del titular del aparcamiento en caso de robo o daños	144
4. Retirada del vehículo del aparcamiento	150
5. Régimen supletorio en los contratos de aparcamiento	155
6. Consideraciones legales para formularios de contratos de aparcamiento	162
7. Casos prácticos de aplicación de formularios de contratos de aparcamiento	163
<b>Capítulo 12. Responsabilidad y Seguros en Contratos de Garaje</b>	<b>165</b>
1. Responsabilidad del Arrendador	165
2. Responsabilidad del Arrendatario	166
3. Cláusulas de Seguros y Cobertura de Daños	166
<b>Capítulo 13. Resolución de Conflictos y Terminación del Contrato</b>	<b>168</b>
1. Causas de Terminación del Contrato	168
2. Procedimientos de Resolución de Disputas	169
3. Reclamaciones por Daños y Usurpación de Plazas	169
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>171</b>
Régimen jurídico de garajes.	171
<b>Capítulo 14: Garajes en régimen de comunidad de propietarios</b>	<b>171</b>
1. Garajes en régimen de comunidad de propietarios: Aspectos generales	171
2. Título constitutivo de la comunidad	174
3. Inscripción en el Registro de la Propiedad	179
4. Garaje como simple cuota indivisa	183
5. Garaje como cuota plaza	188
6. Garaje en subcomunidad	194
<b>Capítulo 15: El garaje y el Registro de la Propiedad</b>	<b>201</b>
1. Garaje como simple cuota indivisa	201
2. Garaje como cuota plaza	205
3. Garaje como anejo inseparable de un piso o local	208



4. Procedimiento de inscripción de un garaje en el Registro de la Propiedad _____	214
5. Cargas y gravámenes sobre las plazas de garaje _____	218
6. Proceso de cancelación de cargas y gravámenes _____	223
<b>Capítulo 16: Garajes en propiedad horizontal _____</b>	<b>227</b>
1. Garajes en propiedad horizontal _____	227
2. Inscripción en el registro de la propiedad de las plazas de garaje _____	231
3. Garaje anejo inseparable de un piso o local _____	235
4. Garaje como elemento común de una Propiedad Horizontal _____	239
5. Cuotas o participaciones indivisas con derecho al uso exclusivo de una plaza de garaje _____	243
6. El garaje como elemento privativo _____	249
<b>Capítulo 17: Los garajes y el contrato de aparcamiento de vehículos conforme a la Propiedad Horizontal _____</b>	<b>253</b>
1. Los garajes como elementos comunes _____	253
2. Fórmulas que se utilizan en la práctica para regular los garajes en el régimen de Propiedad Horizontal _____	257
3. Existencia de una copropiedad por parte de todos los titulares _____	263
4. Local construido para garaje después de vendidos los pisos en documento privado _____	267
5. Posibilidad de que en un local destinado a garaje pueda ejercerse una actividad comercial _____	270
6. Posibilidad de destinar un patio, un terrado o un subsuelo a garaje _____	276
<b>Capítulo 18: Cerramientos de plazas de garaje _____</b>	<b>285</b>
1. Cerramiento de obra en plazas de garaje _____	285
2. Procedimientos para solicitar el cerramiento de una plaza de garaje _____	286
3. Derechos y obligaciones de los propietarios tras el cerramiento _____	287
4. Resolución de conflictos relacionados con los cerramientos de obra _____	288
5. Consideraciones técnicas para el cerramiento de obra _____	289
6. Ventajas y desventajas de los cerramientos de obra en plazas de garaje _____	291
<b>PARTE QUINTA _____</b>	<b>293</b>
Normativa edificatoria de garajes _____	293
<b>Capítulo 19: Normativa urbanística y edificatoria en garajes _____</b>	<b>293</b>
1. Urbanismo de los garajes _____	293
2. Requisitos edificatorios y licencias urbanísticas _____	294
3. Ventilación e instalaciones eléctricas en garajes _____	296
4. Aparcamientos robotizados _____	297
5. Accesibilidad y plazas para personas con movilidad reducida _____	299
6. Formularios y documentación para licencias _____	300
<b>Capítulo 20: Ventilación e instalación eléctrica en garajes _____</b>	<b>303</b>
1. Importancia de la ventilación en garajes _____	303



2. Normativa técnica sobre ventilación _____	303
3. Riesgos derivados de una ventilación inadecuada _____	304
4. Tipos de instalaciones eléctricas y su aplicación en garajes _____	305
5. Normas de seguridad y prevención de explosiones en garajes _____	306
6. Estudios de emisiones contaminantes en garajes _____	306
<b>Capítulo 21: Análisis técnico de garajes subterráneos _____</b>	<b>308</b>
1. Introducción y definición de garajes subterráneos _____	308
2. Estructuras y materiales de construcción _____	308
3. Cimentaciones y estructuras prefabricadas _____	309
4. Diseño de rampas y accesos a garajes _____	310
5. Plazas de aparcamiento adaptadas para minusválidos _____	310
6. Ejemplos prácticos: Memoria técnica de garajes en colegios y edificios comerciales _____	311
<b>Capítulo 22: Seguridad contra incendios en garajes _____</b>	<b>312</b>
1. Documentos básicos aplicables a garajes (DB SI, HS) _____	312
2. Sistemas de detección y alarma de incendios _____	312
3. Ventilación en caso de incendio _____	313
4. Sistemas de extinción automática _____	313
5. Evacuación y acceso para los servicios de emergencia _____	313
6. Planes de autoprotección y normativa internacional _____	314
<b>Capítulo 23: Mantenimiento y operatividad en garajes subterráneos _____</b>	<b>316</b>
1. Planificación de mantenimiento en garajes _____	316
2. Operatividad y control remoto de sistemas _____	316
3. Mantenimiento de los sistemas de seguridad contra incendios _____	317
4. Inspecciones estructurales periódicas _____	317
5. Optimización de la operatividad de los accesos automáticos _____	318
6. Mantenimiento de los sistemas de iluminación _____	318
<b>Capítulo 24: Garajes y parkings robotizados _____</b>	<b>320</b>
1. Introducción a los aparcamientos robotizados _____	320
2. Características de los aparcamientos robotizados y semiautomáticos _____	321
3. Ventajas y desventajas de los aparcamientos robotizados _____	322
4. Soluciones mixtas de aparcamiento: primera planta convencional y superiores robotizadas _____	322
5. Mantenimiento y operación remota de aparcamientos robotizados _____	323
6. Aspectos técnicos de las plataformas elevadoras y sistemas de control _____	323
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>325</b>
Aspectos Fiscales _____	325
<b>Capítulo 25: Fiscalidad en la inversión de garajes _____</b>	<b>325</b>
1. Consideraciones fiscales básicas en la compra y alquiler de garajes _____	325



2. IVA en la compra y alquiler de garajes _____	328
3. Impuesto de la Renta (IRPF) en la venta y alquiler de garajes _____	331
4. Plusvalía municipal en la venta de garajes _____	334
5. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en garajes _____	339
6. Retenciones fiscales en los alquileres de garajes _____	342
<b>PARTE SÉPTIMA _____</b>	<b>346</b>
Formularios internacionales de Garajes _____	346
<b>Capítulo 26. Formularios de Garajes _____</b>	<b>346</b>
<b>A. Formularios de compra de garajes. _____</b>	<b>346</b>
1. Contrato de compraventa de plaza de garaje como finca independiente _____	346
2. Contrato de compraventa de plaza de garaje como elemento privativo _____	349
3. Contrato de compraventa de plaza de garaje como anejo a vivienda o local _____	351
4. Contrato de compraventa de plaza de garaje como bien independiente _____	353
5. Contrato de compraventa de plaza de garaje como cuota indivisa _____	355
6. Contrato de compraventa de plaza de garaje en subcomunidad _____	357
7. Contrato de compraventa de plaza de garaje como cuota-plaza _____	359
8. Contrato de compraventa de plaza de garaje como anejo inseparable de vivienda o local _____	361
9. Contrato de compraventa de plaza de garaje en construcción _____	363
10. Contrato de compraventa de plaza de garaje arrendada _____	365
11. Contrato de compraventa de plaza de garaje en propiedad horizontal _____	367
12. Contrato de compraventa de plaza de garaje como elemento privativo _____	369
13. Contrato de compraventa de plaza de garaje como elemento común del edificio _____	371
14. Contrato de compraventa de plaza de garaje como elemento independiente en propiedad horizontal _____	373
15. Contrato de compraventa de plaza de garaje como elemento vinculado a una vivienda o local _____	375
16. Contrato de compraventa de plaza de garaje como elemento separado en una subcomunidad _____	377
17. Contrato de compraventa de plaza de garaje en comunidad cerrada _____	379
18. Contrato de compraventa de plaza de garaje como elemento de uso comunitario con derecho de uso exclusivo _____	381
19. Contrato de compraventa de plaza de garaje como elemento de aparcamiento rotativo _____	383
20. Contrato de compraventa de plaza de garaje en aparcamiento público con derechos de uso limitado _____	385
21. Contrato de compraventa de plaza de garaje como parte de un centro comercial _____	387
22. Contrato de compraventa de plaza de garaje en un condominio residencial _____	389
<b>B. Formularios de Contrato de Arrendamientos de Garajes _____</b>	<b>391</b>
1. Contrato de arrendamiento de garaje _____	391
PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO _____	391



SEGUNDA. USO DEL INMUEBLE _____	391
TERCERA. DURACIÓN _____	392
CUARTA. RENTA _____	392
QUINTA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD _____	392
SEXTA. REGLAMENTO INTERNO _____	392
SÉPTIMA. NO USO DEL GARAJE _____	392
OCTAVA. MODIFICACIONES DEL CONTRATO _____	392
NOVENA. SUBROGACIÓN DEL CONTRATO _____	393
DÉCIMA. USO EXCLUSIVO PARA APARCAMIENTO _____	393
UNDÉCIMA. REPARACIONES _____	393
DUODÉCIMA. CONTROVERSIAS _____	393
<b>2. Contrato de arrendamiento de plaza de garaje _____</b>	<b>394</b>
PRIMERA.- OBJETO Y DESTINO _____	394
SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE _____	395
TERCERA.- DURACIÓN _____	395
CUARTA.- RENTA _____	395
QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO _____	396
SEXTA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE _____	396
SÉPTIMA.- OBRAS Y MODIFICACIONES _____	396
OCTAVA.- GASTOS GENERALES _____	397
NOVENA.- NORMAS DE CONVIVENCIA _____	397
DÉCIMA.- FIANZA _____	397
DÉCIMO PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES _____	398
DÉCIMO SEGUNDA.- DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES _____	398
DÉCIMO TERCERA.- JURISDICCIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS _____	398
<b>3. Contrato de arrendamiento de plaza de garaje _____</b>	<b>400</b>
1. Objeto del contrato _____	400
2. Duración del contrato _____	400
3. Renta _____	401
4. Entrega de la plaza de aparcamiento _____	401
5. Uso de la plaza de aparcamiento _____	401
6. Obras y modificaciones _____	401
7. Derecho de cesión y subarrendamiento _____	402
8. Responsabilidad y exoneración de responsabilidad del Arrendador _____	402
9. Fianza _____	402
10. Resolución del contrato _____	402
11. Prórroga y renovación del contrato _____	403
12. Subrogación por cambio de titularidad de la plaza _____	403
13. Revisión de la renta _____	403
14. Normas de uso del aparcamiento _____	404
15. Resolución anticipada _____	404
16. Notificaciones _____	404
17. Ley aplicable y resolución de conflictos _____	404
<b>4. Contrato de arrendamiento de plaza de garaje _____</b>	<b>405</b>
CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO _____	405
CLÁUSULA SEGUNDA: CONOCIMIENTO Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO _____	405
CLÁUSULA TERCERA: DURACIÓN DEL CONTRATO _____	405
CLÁUSULA CUARTA: DESISTIMIENTO Y RESOLUCIÓN ANTICIPADA _____	406
CLÁUSULA QUINTA: RESTITUCIÓN DE LA PLAZA DE GARAJE _____	406
CLÁUSULA SEXTA: RENTA Y FORMA DE PAGO _____	407
CLÁUSULA SÉPTIMA: ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA _____	407
CLÁUSULA OCTAVA: GASTOS GENERALES Y TRIBUTOS _____	408
CLÁUSULA NOVENA: FIANZA _____	408
CLÁUSULA DÉCIMA: ESTADO Y CONSERVACIÓN DE LA PLAZA DE GARAJE _____	408
CLÁUSULA DÉCIMOPRIMERA: REPARACIONES Y OBRAS DURANTE EL ARRENDAMIENTO _____	409
CLÁUSULA DÉCIMOSEGUNDA: OBLIGACIÓN DE COMUNICACIÓN Y ACTUACIONES DE TERCEROS _____	409
CLÁUSULA DÉCIMOTERCERA: OBRAS Y MEJORAS _____	410





CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO _____	410
CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO _____	410
CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: JURISDICCIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS _____	411
<b>5. Contrato de arrendamiento de plaza de parking para vehículo _____</b>	<b>412</b>
1. Objeto _____	413
2. Entrega _____	413
3. Renta _____	413
4. Duración _____	414
5. Destino de la plaza de Parking _____	414
6. Derecho de paso y utilización _____	414
7. Normas de utilización del local _____	415
8. Establecimiento de normas en escritura pública _____	415
9. Obras y reparaciones _____	415
10. Gastos _____	416
11. Cesión, traspaso o subarriendo _____	416
12. Fianza _____	416
13. Promesa de venta y de compra _____	417
14. Resolución del contrato _____	417
15. Cláusula penal _____	417
16. Evicción y saneamiento _____	418
17. Ley aplicable y jurisdicción competente _____	418
18. Notificaciones _____	418
19. Gastos e impuestos _____	418
ANEXO I _____	419
Descripción del Parking _____	419
ANEXO II _____	419
Espacios reservados _____	419
<b>6. Contrato de arrendamiento de parking _____</b>	<b>420</b>
PRIMERO. Objeto del contrato _____	420
SEGUNDO. Duración _____	420
TERCERO. Renta _____	420
CUARTO. Modificaciones y Obras _____	421
QUINTO. Uso y Destino _____	421
SEXTO. Cesión y Subarrendamiento _____	421
SÉPTIMO. Responsabilidad _____	421
OCTAVO. Seguro _____	421
NOVENO. Jurisdicción _____	421
DÉCIMO. Notificaciones _____	422
UNDÉCIMO. Finalización y Renovación _____	422
DUODÉCIMO. Disposiciones Adicionales _____	422
DÉCIMO TERCERO. Condiciones de uso del mando a distancia y llaves _____	422
DÉCIMO CUARTO. Condiciones de Mantenimiento _____	422
DÉCIMO QUINTO. Derechos y Obligaciones de las Partes _____	423
DÉCIMO SEXTO. Rescisión del Contrato _____	423
DÉCIMO SÉPTIMO. Fuerza Mayor _____	424
DÉCIMO OCTAVO. Modificaciones al Contrato _____	424
DÉCIMO NOVENO. Disposiciones Finales _____	424
<b>C. Notificaciones del arrendamiento de garajes. _____</b>	<b>425</b>
<b>1. Comunicación al arrendatario de la intención de resolución de contrato de arrendamiento de plaza de garaje _____</b>	<b>425</b>
<b>2. Comunicación de resolución del contrato por incumplimiento del arrendatario _____</b>	<b>426</b>
<b>3. Comunicación al arrendatario de la intención de no renovar el contrato de arrendamiento de plaza de garaje _____</b>	<b>428</b>
<b>4. Comunicación de modificación de las condiciones del contrato de arrendamiento de plaza de garaje _____</b>	<b>429</b>



5. Comunicación de actualización de renta por IPC _____	430
6. Notificación de cambio de titularidad del contrato de arrendamiento _____	431
7. Comunicación de terminación del contrato por necesidad del arrendador _____	432
8. Comunicación de subrogación del contrato de arrendamiento _____	433
9. Notificación de cambio de condiciones del contrato por mejoras en la plaza de garaje _____	434
10. Comunicación de revisión y ajuste de gastos adicionales _____	435
<b>D. Estatutos de Comunidad de Garaje _____</b>	<b>436</b>
<b>PARTE OCTAVA _____</b>	<b>445</b>
<b>Casos prácticos de contrato de garajes y plazas de aparcamiento. _____</b>	<b>445</b>
<b>Capítulo 27: Casos prácticos de contrato de garajes y plazas de aparcamiento. _____</b>	<b>445</b>
<b>Caso práctico 1. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE EL ALQUILER DE UNA PLAZA DE APARCAMIENTO EN UN GARAJE PRIVADO _____</b>	<b>445</b>
Causa del Problema _____	445
Soluciones Propuestas _____	446
Solución 1: Revisión del Contrato de Arrendamiento _____	446
Solución 2: Resolución del Contrato y Cambio de Plaza _____	446
Consecuencias Previstas _____	446
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	447
Lecciones Aprendidas _____	447
<b>Caso práctico 2. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE EL DETERIORO DE UNA PLAZA DE GARAJE PRIVADA _____</b>	<b>448</b>
Causa del Problema _____	448
Soluciones Propuestas _____	448
Solución 1: Solicitar una Inspección Técnica Independiente _____	448
Solución 2: Asumir la Reparación de Forma Personal y Solicitar Reembolso Posterior _____	449
Consecuencias Previstas _____	449
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	449
Lecciones Aprendidas _____	450
<b>Caso práctico 3. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA CESIÓN DE UNA PLAZA DE GARAJE ENTRE FAMILIARES _____</b>	<b>451</b>
Causa del Problema _____	451
Soluciones Propuestas _____	451
Solución 1: Revisión de los Estatutos de la Comunidad _____	451
Solución 2: Alquiler Formal de la Plaza a Terceros _____	452
Consecuencias Previstas _____	452
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	452
Lecciones Aprendidas _____	453
<b>Caso práctico 4. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE EL USO INDEBIDO DE UNA PLAZA DE GARAJE _____</b>	<b>454</b>
Causa del Problema _____	454
Soluciones Propuestas _____	454
Solución 1: Notificación Formal a la Administración del Edificio _____	454
Solución 2: Instalación de un Dispositivo de Control de Acceso _____	455
Consecuencias Previstas _____	455
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	455
Lecciones Aprendidas _____	456
<b>Caso práctico 5. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE EL ALQUILER TEMPORAL DE UNA PLAZA DE GARAJE DURANTE LAS VACACIONES _____</b>	<b>457</b>
Causa del Problema _____	457



Soluciones Propuestas	457
Solución 1: Rescisión Inmediata del Contrato de Alquiler Temporal	457
Solución 2: Solicitud de Mediación con el Subinquilino	458
Consecuencias Previstas	458
Resultados de las Medidas Adoptadas	458
Lecciones Aprendidas	459

**Caso práctico 6. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA INSTALACIÓN DE UN PUNTO DE RECARGA ELÉCTRICA EN UNA PLAZA DE GARAJE** **460**

Causa del Problema	460
Soluciones Propuestas	460
Solución 1: Presentar un Proyecto Técnico Detallado	460
Solución 2: Solicitar una Asamblea Extraordinaria para Tratar el Tema	461
Consecuencias Previstas	461
Resultados de las Medidas Adoptadas	461
Lecciones Aprendidas	462

**Caso práctico 7. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE PAGO EN UN CONTRATO DE ALQUILER DE PLAZA DE GARAJE** **463**

Causa del Problema	463
Soluciones Propuestas	463
Solución 1: Enviar un Burofax Exigiendo el Pago o la Desocupación	463
Solución 2: Presentar una Demanda Judicial para Desahucio por Falta de Pago	463
Consecuencias Previstas	464
Resultados de las Medidas Adoptadas	464
Lecciones Aprendidas	464

**Caso práctico 8. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA VENTA DE UNA PLAZA DE GARAJE COMO ANEJO A UNA VIVIENDA** **466**

Causa del Problema	466
Soluciones Propuestas	466
Solución 1: Modificación de los Estatutos de la Comunidad para Permitir la Venta Independiente	466
Solución 2: Vender la Vivienda y la Plaza de Garaje en Conjunto, con una Opción de Recompra de la Plaza	467
Consecuencias Previstas	467
Resultados de las Medidas Adoptadas	467
Lecciones Aprendidas	468

**Caso práctico 9. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA RESERVA DE UNA PLAZA DE GARAJE EN UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA** **469**

Causa del Problema	469
Soluciones Propuestas	469
Solución 1: Rescindir el Contrato y Solicitar la Devolución de la Señal	469
Solución 2: Aceptar el Aplazamiento con Compensaciones	469
Consecuencias Previstas	470
Resultados de las Medidas Adoptadas	470
Lecciones Aprendidas	471

**Caso práctico 10. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA UTILIZACIÓN DE UNA PLAZA DE GARAJE PARA FINES NO AUTORIZADOS** **472**

Causa del Problema	472
Soluciones Propuestas	472
Solución 1: Acatar las Normas de la Comunidad y Desocupar la Plaza	472
Solución 2: Negociar una Excepción Temporal con la Comunidad	472
Consecuencias Previstas	473
Resultados de las Medidas Adoptadas	473
Lecciones Aprendidas	473



<b>Caso práctico 11. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA RESERVA DE UNA PLAZA DE GARAJE POR ERROR EN UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA</b>	<b>475</b>
Causa del Problema	475
Soluciones Propuestas	475
Solución 1: Revisión del Contrato y Reclamo Formal	475
Solución 2: Negociar con la Promotora para Obtener una Plaza Alternativa	476
Consecuencias Previstas	476
Resultados de las Medidas Adoptadas	476
Lecciones Aprendidas	477
<b>Caso práctico 12. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE EL CAMBIO DE USO DE UNA PLAZA DE GARAJE A TRASTERO</b>	<b>478</b>
Causa del Problema	478
Soluciones Propuestas	478
Solución 1: Desmontar el Trastero y Restaurar la Plaza de Garaje	478
Solución 2: Solicitar una Modificación de los Estatutos para Permitir el Cambio de Uso	479
Consecuencias Previstas	479
Resultados de las Medidas Adoptadas	479
Lecciones Aprendidas	480
<b>Caso práctico 13. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA PÉRDIDA DE LA LLAVE DE ACCESO A UN GARAJE COMUNITARIO</b>	<b>481</b>
Causa del Problema	481
Soluciones Propuestas	481
Solución 1: Revisar el Contrato de Alquiler y Negociar el Coste de la Llave	481
Solución 2: Solicitar a la Comunidad de Vecinos el Precio Real del Reemplazo	482
Consecuencias Previstas	482
Resultados de las Medidas Adoptadas	482
Lecciones Aprendidas	483
<b>Caso práctico 14. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA SUBARRIENDO NO AUTORIZADO DE UNA PLAZA DE GARAJE</b>	<b>484</b>
Causa del Problema	484
Soluciones Propuestas	484
Solución 1: Exigir la Cancelación del Subarriendo y Mantener el Contrato con el Inquilino	484
Solución 2: Rescindir el Contrato de Arrendamiento por Incumplimiento	485
Consecuencias Previstas	485
Resultados de las Medidas Adoptadas	485
Lecciones Aprendidas	486
<b>Caso práctico 15. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO NO PREVISTOS EN UNA PLAZA DE GARAJE COMUNITARIA</b>	<b>487</b>
Causa del Problema	487
Soluciones Propuestas	487
Solución 1: Pagar la Derrama Extraordinaria y Cumplir con los Estatutos de la Comunidad	487
Solución 2: Solicitar una Revisión de los Gastos de Mantenimiento para Proporcionalidad	488
Consecuencias Previstas	488
Resultados de las Medidas Adoptadas	488
Lecciones Aprendidas	489
<b>Caso práctico 16. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA COMPRA DE UNA PLAZA DE GARAJE CON DEFECTOS EN LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>490</b>
Causa del Problema	490
Soluciones Propuestas	490
Solución 1: Reclamar Formalmente a la Promotora por Defectos de Construcción	490
Solución 2: Negociar una Compensación o Descuento con la Promotora	491
Consecuencias Previstas	491
Resultados de las Medidas Adoptadas	491



Lecciones Aprendidas	492
<b>Caso práctico 17. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS EN LA ENTREGA DE UNA PLAZA DE GARAJE EN CONSTRUCCIÓN</b>	<b>493</b>
Causa del Problema	493
Soluciones Propuestas	493
Solución 1: Exigir Compensaciones por el Retraso	493
Solución 2: Rescindir el Contrato y Exigir la Devolución del Dinero	494
Consecuencias Previstas	494
Resultados de las Medidas Adoptadas	494
Lecciones Aprendidas	495
<b>Caso práctico 18. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA COMPRA DE UNA PLAZA DE GARAJE SUJETA A LITIGIO</b>	<b>496</b>
Causa del Problema	496
Soluciones Propuestas	496
Solución 1: Exigir la Resolución del Litigio antes de Tomar Posesión	496
Solución 2: Rescindir el Contrato de Compraventa y Exigir la Devolución del Dinero	496
Consecuencias Previstas	497
Resultados de las Medidas Adoptadas	497
Lecciones Aprendidas	497
<b>Caso práctico 19. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA IMPOSICIÓN DE UNA NUEVA NORMA DE USO EN UN GARAJE COMUNITARIO</b>	<b>499</b>
Causa del Problema	499
Soluciones Propuestas	499
Solución 1: Cumplir con la Nueva Norma y Buscar Alternativas para Estacionar la Moto	499
Solución 2: Impugnar la Decisión de la Junta de Vecinos	500
Consecuencias Previstas	500
Resultados de las Medidas Adoptadas	500
Lecciones Aprendidas	501
<b>Caso práctico 20. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO EN UN ALQUILER DE PLAZA DE GARAJE</b>	<b>502</b>
Causa del Problema	502
Soluciones Propuestas	502
Solución 1: Exigir el Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento	502
Solución 2: Negociar una Compensación Adecuada por la Rescisión del Contrato	503
Consecuencias Previstas	503
Resultados de las Medidas Adoptadas	503
Lecciones Aprendidas	504
<b>Caso práctico 21. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA LIMITACIÓN DE ACCESO A UNA PLAZA DE GARAJE POR OBRAS EN EL EDIFICIO</b>	<b>505</b>
Causa del Problema	505
Soluciones Propuestas	505
Solución 1: Exigir a la Comunidad que Proporcione Alternativas de Aparcamiento Temporal	505
Solución 2: Solicitar una Reducción de los Gastos de Comunidad o una Compensación Temporal	506
Consecuencias Previstas	506
Resultados de las Medidas Adoptadas	506
Lecciones Aprendidas	507
<b>Caso práctico 22. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE EL USO INADECUADO DE UNA PLAZA DE GARAJE COMO ALMACÉN</b>	<b>508</b>
Causa del Problema	508
Soluciones Propuestas	508
Solución 1: Cumplir con los Estatutos y Retirar los Objetos Almacenados	508



Solución 2: Negociar con la Comunidad para Usar Parte de la Plaza como Almacén	508
Consecuencias Previstas	509
Resultados de las Medidas Adoptadas	509
Lecciones Aprendidas	510

**Caso práctico 23. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA INSTALACIÓN NO AUTORIZADA DE UN PUNTO DE RECARGA PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS** \_\_\_\_\_ **511**

Causa del Problema	511
Soluciones Propuestas	511
Solución 1: Solicitar Formalmente la Autorización de la Comunidad de Propietarios	511
Solución 2: Definir el Derecho del Propietario Amparado por la Legislación Vigente	512
Consecuencias Previstas	512
Resultados de las Medidas Adoptadas	512
Lecciones Aprendidas	513

**Caso práctico 24. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA VENTA DE UNA PLAZA DE GARAJE VINCULADA A UNA VIVIENDA** \_\_\_\_\_ **514**

Causa del Problema	514
Soluciones Propuestas	514
Solución 1: Modificar los Estatutos de la Comunidad para Desvincular la Plaza de la Vivienda	514
Solución 2: Proponer un Alquiler de la Plaza hasta Resolver la Vinculación	515
Consecuencias Previstas	515
Resultados de las Medidas Adoptadas	515
Lecciones Aprendidas	516

**Caso práctico 25. CONTRATO DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. PROBLEMA SOBRE LA UTILIZACIÓN DE UNA PLAZA DE GARAJE COMUNITARIA POR UNA PERSONA AJENA AL EDIFICIO** \_\_\_\_\_ **517**

Causa del Problema	517
Soluciones Propuestas	517
Solución 1: Respetar los Estatutos de la Comunidad y Rescindir el Contrato de Alquiler	517
Solución 2: Negociar con la Comunidad para Permitir el Alquiler a Terceros	518
Consecuencias Previstas	518
Resultados de las Medidas Adoptadas	518
Lecciones Aprendidas	519

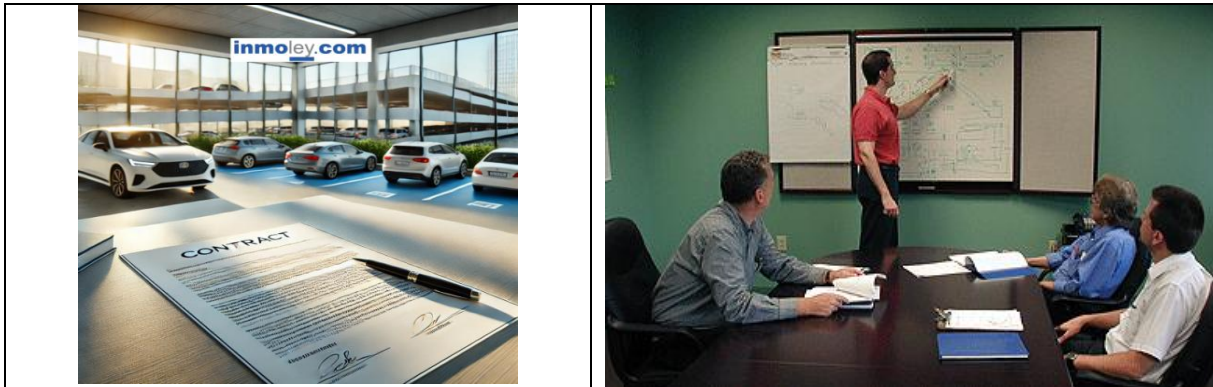


## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- Definición y clasificación de garajes y plazas de aparcamiento.
  - Modelos de inversión y gestión de garajes.
  - Contratos de compraventa de garajes y plazas de aparcamiento.
  - Contratos de arrendamiento de garajes y plazas de aparcamiento.
  - Responsabilidades y seguros en los contratos de garaje.
  - Normativa urbanística y edificatoria para garajes.
  - Tendencias en el uso de vehículos eléctricos y movilidad sostenible.
  - Contratos de garajes en suelo privado y público.
  - Aspectos fiscales en la compraventa y alquiler de garajes.
  - Resolución de conflictos en contratos de garajes.
  - Formularios internacionales para contratos de garajes y aparcamientos.
- Casos prácticos sobre problemas comunes en contratos de garajes y su solución.

## Introducción



La inversión inmobiliaria en garajes y parkings.

El sector inmobiliario comercial ha considerado desde hace mucho tiempo a los estacionamientos urbanos (garajes y plazas de aparcamiento) como una apuesta segura para inversores o propietarios. En gran parte se debe a la capacidad de ajustar rápidamente las tarifas de estacionamiento. Además, un garaje tiene un coste de mantenimiento mínimo en comparación con un apartamento o un edificio de oficinas.

La disponibilidad y la calidad de las opciones de aparcamiento afectan la forma en que los arrendatarios y compradores de oficinas o vivienda deciden su localización. Este es el caso de la instalación de parquímetros en las ciudades.

La importancia del aparcamiento estructurado aumenta en zonas que no cuentan con un tren o medios públicos de transporte como alternativa viable. Además, a medida que se produce un mayor desarrollo en las áreas urbanas, muchos de los aparcamientos de superficie no alcanzan para atender la creciente densidad poblacional, lo que resulta en una mayor disminución del aparcamiento general de un área. En conjunto, esto ejerce una presión al alza sobre el valor de los aparcamientos, tanto en términos del consumidor como del inversor.

Desde la perspectiva del inversor inmobiliario, los garajes y las plazas de aparcamiento proporcionan ingresos constantes y estables, altos rendimientos y potencial de crecimiento de ingresos a largo plazo. Tienen requisitos de capital recurrentes bajos en comparación con los activos inmobiliarios tradicionales, menor volatilidad de los ingresos a través de los ciclos del mercado y la capacidad de reaccionar inmediatamente a las condiciones del mercado y protegerse contra la inflación, ya que las tasas se pueden ajustar diariamente o incluso cada hora.

Los garajes y parkings son una especie de cobertura de inflación perfecta. Existe la oportunidad de cambiar el alquiler con más frecuencia. El aparcamiento es un aspecto de importancia crítica del desarrollo y el uso del suelo en prácticamente todas las ciudades y puede afectar significativamente el crecimiento urbanístico.





La ley es más flexible con los garajes que con las viviendas. Los contratos de alquiler de plaza de garaje no entran dentro del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Se pueden establecer contratos de alquiler mensuales, por ejemplo.

En materia de Propiedad Horizontal, el inversor inmobiliario debe comprobar que las normas de la comunidad no limiten las posibilidades de negocio. Por ejemplo, es bastante frecuente que una comunidad prohíba alquilar la plaza a una persona que no vive en el edificio, por motivos de seguridad.

Además el porcentaje de participación en la comunidad de vecinos suele ser pequeño, por la escasa superficie de la plaza, en ocasiones se aprueban derramas grandes cuyo gasto afecta notablemente la rentabilidad de la plaza. Otra precaución es asegurarse de que el garaje cuenta con toda la normativa en regla. Y ello también afecta a las puertas automáticas de un garaje o al número de extintores.

De todas estas cuestiones se trata, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía de garajes y plazas de aparcamiento.