

EL CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA ¿ES NECESARIO EL ACUERDO UNÁNIME DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS?

Todo propietario de un piso o local en régimen de propiedad horizontal tiene derecho a usarlos como considere más adecuado, salvo que el cambio de uso esté expresamente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

Puede ocurrir que el propietario de un local haga obras en el mismo para transformarlo en vivienda, sin obtener el consentimiento de la comunidad de propietarios.

En estos casos, la comunidad de propietarios puede demandar al propietario del local transformado en vivienda, exigiendo al demandado «a dar al inmueble el uso y destino que tenía originariamente de local de negocio, debiendo cesar en su uso como vivienda», y que se declare en su caso «la nulidad de la inscripción registral del cambio de uso del inmueble», porque para modificar el uso del inmueble (no se trata de una reforma, sino un cambio de local comercial a vivienda) era necesaria la autorización de la Comunidad por unanimidad.

Pues bien la jurisprudencia (por ejemplo, sentencias del Tribunal Supremos de 12 de septiembre de 2013 y de 3 de diciembre de 2014), como la Dirección General del Registro y Notariado (por ejemplo, Resolución de la DGRN de 18 de abril de 2017), viene señalando que en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Ahora bien, las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exigen, para que sean eficaces, que **consten de manera expresa**. Además, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

La jurisprudencia señala que existe una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los propietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, *a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.*

La consecuencia de la argumentación anterior, es que cuando en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en sus estatutos no se establece de manera clara una prohibición de cambio de uso o destino de los distintos departamentos, **no será necesario acuerdo de la comunidad de propietarios** para la transformación de un local comercial en una vivienda.

¿Cuándo es necesario el consentimiento unánime, aunque no haya prohibición expresa en los Estatutos?

En el caso de que la transformación por el propietario cambiando el destino de su local comercial a vivienda se alterare un elemento común del edificio (como, por ejemplo, modificar la fachada o abrir puertas en zonas comunes) o si se modifican las cuotas de participación en la comunidad de todos o algunos de los elementos privativos que la componen, supuestos en los que, pese a la inexistencia de prohibición expresa, es necesaria la autorización unánime de la Comunidad de Propietarios.

En definitiva, de conformidad con la doctrina jurisprudencial citada, el cambio de uso de local a vivienda no necesita el consentimiento de la comunidad de propietarios si se cumplen todos los siguientes requisitos:

- Que no conste una limitación o prohibición expresa de la alteración del uso en el título constitutivo.
- Que no se alteren elementos comunes.
- Que no se modifiquen las cuotas de participación

Por último, señalar que desde el punto de vista **administrativo y urbanístico**, debemos tener en cuenta que las Comunidades Autónomas, a quienes compete la legislación sobre urbanismo y vivienda, y los Ayuntamientos, a través del planeamiento urbanístico, pueden establecer limitaciones, condiciones o prohibiciones respecto de estos cambios de destino, así como definir los diferentes usos y aprovechamientos urbanísticos de que es susceptible cada área urbana. Por ello, habrá que estar a lo que disponga la normativa urbanística aplicable, que implicará en la mayor parte de los casos la necesidad de obtener una **licencia municipal de cambio de uso** para transformar un local en vivienda.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,

Csf Consulting