

El cambio de uso de local a vivienda

En el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad.

Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble.

No obstante, la doctrina del Tribunal Supremo es prácticamente unánime al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca.

Es decir, para que la limitación tenga efectividad debe constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, debe aparecer inscrita en el Registro de la Propiedad.

Consecuentemente el propietario de un local comercial tiene derecho a cambiar su destino para vivienda, sin la aprobación de la junta de propietarios, mientras dicho cambio no esté expresamente limitado por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

Así bien, es necesario el consentimiento unánime de la junta de propietarios cuando con el cambio de uso, se altere un elemento común del edificio o se modifique 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.