

ARIZA

@administraciones

su comunidad  en su casa

Cambio de destino del elemento privativo

En el régimen especial de propiedad horizontal del Art.396 CC el propietario de un piso o departamento tiene todas las facultades y prerrogativas de su derecho de propiedad conforme al contenido del mismo definido en el Art.348 CC . En este sentido, el Art.7.1 LPH confiere estos derechos a los copropietarios respecto de sus elementos privativos.

Es habitual que el título constitutivo de la propiedad horizontal, haciendo uso de la previsión contenida en el párrafo 3º del Art.5 LPH , señale una serie de usos o destinos propios de cada uno de los elementos privativos que describe.

La jurisprudencia del TS ha reconocido la validez de la cláusula estatutaria que prohíbe el destino a determinadas actividades, no autorizando los cambios de destino expresamente prohibidos en los estatutos si no hay acuerdo unánime de la Junta.

Las limitaciones impuestas al uso de los locales y viviendas son un medio de asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio ajeno, ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

No es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos, sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de la interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza.

Si en el título o en los estatutos no se contemple un uso específico para los elementos privativos, podrá cambiarse el destino de éstos sin otro requisito que comunicárselo a la comunidad, en tanto que se trata de un ejercicio normal del derecho de propiedad, conforme al Art.348 CC , y que el Art.7.1 LPH autoriza al propietario de cada piso o local para modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. Será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad a los específicos de la Propiedad Horizontal: moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad. Art.7 LPH

Por el contrario, si viene determinado el uso o destino de los elementos privativos, la alteración del mismo puede realizarse de diferentes formas que, en cada caso, precisarán diferentes requisitos.

Cambio total de destino o uso

Nos encontramos en este caso con el supuesto de que elementos privativos que aparecen descritos como viviendas, pretenden ser utilizados como locales o viceversa.

Se trata de un cambio total de destino, es decir, lo que hasta ahora era vivienda pasa ser local, no de un supuesto complejo en el que se compatibilizan ambos usos, o de que dentro del mismo destino, por ejemplo local, la actividad que se desarrolle en el elemento común no coincida con la fijada en el título.

Al tratarse de un cambio total de destino, en el que este pasa a ser radicalmente distinto del fijado en el Título, los requisitos son más estrictos. Por lo tanto será necesario el acuerdo unánime de la comunidad, desde el momento en el que supone un uso del elemento privativo contrario al título y que sólo se puede realizar mediante la modificación del mismo, la cual necesariamente debe hacerse por unanimidad conforme al Art.17.1 LPH .

En estos casos, no es preciso con que exista en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos una prohibición expresa de cambiar el destino del elemento privativo, sino que es suficiente con la mencionada atribución de destino. Es decir, si en el título constitutivo el elemento privativo figura con destino de oficina, aunque no exista una prohibición expresa de convertirlo en vivienda, no puede realizarse tal transformación sin el consentimiento, por acuerdo unánime, de la comunidad. Unanimidad que, como afirma la AP Murcia 08-07-02 , exigen los arts. 7, 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal bajo sanción de nulidad radical, sin plazo de caducidad por afectar al título constitutivo (el destino para los pisos y bajos y las cuotas comunitarias).

El destino que el título constitutivo da a cada uno de los elementos responde a un interés legítimo y tutelable de los miembros de la comunidad, en orden a evitar la afluencia o la estancia más o menos prolongada de numerosas personas en algunas de las viviendas o locales, por resultar incompatibles con la tranquilidad y sosiego que se presumen inherentes al destino residencial del edificio. Por lo tanto, quien adquirió una vivienda con la información registral de que los elementos privativos de esa zona eran viviendas, no tiene porque soportar las molestias o incomodidades derivadas de la transformación unilateral de una vivienda en local.

Asimismo, esta transformación puede incidir en las cuotas de participación, que no olvidemos no se fijan exclusivamente en función de los metros cuadrados de cada elemento privativo, sino que además tienen en cuenta otros factores como el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes, tal y como afirma el Art.5.2 LPH , y evidentemente, no harán un mismo uso de los elementos comunes una vivienda y un local comercial.

En este sentido el Tribunal Supremo afirma que los distintos elementos físicos o locales que integran un edificio sometido a las normas de la propiedad horizontal, no podrán ser utilizados de manera distinta al destino que les adjudica el régimen de

dicha propiedad horizontal y los títulos constitutivos de la misma, así como en su regulación estatutaria. TS 1ª 20-04-98

Asimismo afirma la TS 1ª 19-12-90 que no es posible ampararse en el RDL 2/1985 para afirmar la facultad de transformar una vivienda en local de negocio, ya que el precepto no autoriza la modificación de elementos comunes, sin cumplir las prescripciones de la Ley de Propiedad Horizontal, a cuyas normas se encuentra sometido el edificio. Lo único que autoriza el precepto es el cambio de destino, pero con las limitaciones que también señala y sin que puedan lesionarse derechos de terceros, a los que no impone limitaciones obligatorias.

Uso compatible con el señalado en el título

En este supuesto, se mantiene el destino fijado en el título constitutivo, pero al mismo tiempo y sin dejar de darse ese uso, se comparte con otro distinto. Es el caso típico en el que se instala una pequeña industria o negocio en el domicilio, o en el que se instala una vivienda en el local de negocio.

Habrà de estarse a cada supuesto fáctico para ver cual es el elemento dominante. Es decir, si el cambio es de tal magnitud que el nuevo uso, distinto al señalado por el título constitutivo cobra tal magnitud que realmente supone un cambio de destino del elemento privativo, quedando el uso inicial reducido a un carácter secundario.

En este sentido, como afirma la TS 1ª 30-05-01, no cabe considerar que se ha producido un cambio de destino, cuando la actividad no requiere especiales medios materiales, ni la ayuda de otros colaboradores, tratándose de un trabajo puramente personal, del que está absolutamente ausente la idea de empresa y que más exactamente pueda ser catalogado como ejercicio de una profesión de reducido alcance. Indicando la mencionada sentencia que el desarrollo de la actividad profesional propia de los titulares de las viviendas es una práctica generalmente extendida que cuenta no solo con una tradicional aceptación social sino incluso con cierto reconocimiento.

En estos casos, estamos ante un uso normal del derecho de propiedad, que no precisa consentimiento alguno de la comunidad.

Por el contrario, y puede interpretarse también de esta sentencia a sensu contrario, si el cambio es tan profundo que la función de vivienda queda en un plano muy secundario en proporción con el negocio que se instala, estaríamos ante el primer supuesto, y se precisaría acuerdo unánime de la comunidad por las mismas razones expuestas.

Cambio de actividad

Finalmente, en este supuesto se trata de un cambio de actividad dentro del uso o destino señalado en el título.

Al no tratarse en este supuesto de un cambio radical de uso o destino, para que una actividad se estime prohibida es preciso que los estatutos incluyan tal prohibición de forma expresa. La mera y simple descripción del destino de los diferentes pisos y locales, no puede en modo alguno ser entendida como expresión del destino único de los mismos, ni mucho menos como prohibición de que los adquirentes de dichos pisos o locales puedan dedicarlos a otras actividades diferentes de las meramente indicadas en la descripción, si se tiene en cuenta que cualquier prohibición de este tipo en cuanto comporta una limitación de las facultades dominicales, no puede

presumirse ni interpretarse de manera extensiva, pues al presumirse libre toda propiedad el propietario puede cambiar el destino de su finca si no existía una prohibición legal o contractual que se lo impida; ello sin perjuicio, como es obvio, de que la Comunidad pueda oponerse al ejercicio de actividades prohibidas, dolosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres.

La exigencia de interpretación estricta exige que tales límites hayan de ser formulados con claridad y precisión, sin que puedan deducirse de una simple expresión descriptiva. DGRN 20-02-89

De otra parte es habitual en la práctica que los Estatutos de las Comunidades de centros y galerías comerciales introduzcan normas limitadoras, con el doble propósito de integrar distintos tipos de negocio para completar los servicios a los clientes, y evitar la duplicidad de puestos o tiendas similares dentro del mismo recinto. En este sentido ha estimado el TS que estos pactos no vulneran las disposiciones legales sobre libre comercio y competencia.

ARIZA ADMINISTRACIONES