

Apuntes sobre Transformación de Local en Vivienda

Cada día cierran una media de 40 pequeños comercios, bien por jubilación de sus propietarios, sin que exista reemplazo, bien por la competencia de las grandes superficies, o por la competencia que supone internet. Este hecho origina que estos Locales salgan en alquiler, en primera instancia como locales de negocio, y ante el transcurrir de los meses y la falta de alquiler, el propietario promueva un cambio de uso, a vivienda, buscando un mejor destino o rendimiento incluso a la hora de vender ese mismo emplazamiento, el posible beneficio será superior si es una vivienda que si es una oficina, negocio o almacén.

Sin embargo, esto, que parece sencillo, no lo es, pues por un lado nos encontramos con las exigencias Administrativas, necesitamos que nuestro local este acomodado al cambio de uso, su viabilidad urbanística y también las normas sobre habitabilidad. De igual forma nos encontramos que si pretendemos dividir, hacer dos entradas, es decir modificar elementos comunes, estructuras, la configuración del local deberemos ver los Estatutos de la Comunidad o normas de régimen interior, para ver si en ellos se autoriza o en todo caso obtener la autorización de la Junta de la Comunidad del cambio de uso pues la normativa imperativamente (LPH) aplicable exige unanimidad para llevar a cabo obras que supongan alteración de los elementos comunes de la edificación.

La jurisprudencia, tiene declarado, que la obtención de una licencia administrativa para la realización de las obras únicamente es útil a los efectos de verificar que su ejecución se ajustó a las prescripciones administrativas que se exigen por la ordenación urbanística, pero en nada exime del cumplimiento de las normas imperativas recogidas en la LPH respecto a la necesaria concurrencia del consentimiento de los copropietarios para que pueda otorgarse validez a las obras realizadas, existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios 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, pues si los estatutos permiten efectuar operaciones de división sin necesidad del consentimiento de la comunidad, la junta de propietarios sólo tendrá que efectuar una actividad de control referente a que las obras no perjudiquen a elementos comunes, ni a otros propietarios, y no afecten a la estructura, la seguridad, configuración o estado exterior del edificio, pues si se respetan estas limitaciones, la junta lo único que tiene reservado es la atribución de nuevas cuotas de los espacios afectados por la reforma.

El acuerdo adoptado por la comunidad deberá estar motivado, explicar el interés de la comunidad en preservar un elemento común evitando una alteración de indudable significación y relevancia en la configuración y disposición original que conllevaría abrir nuevas puertas para conseguir un acceso privativo donde hasta ahora no había ninguno en beneficio exclusivo del Local y sin ventaja alguna para la comunidad, no puede prevalecer el interés individual y exclusivo de un comunero sobre el interés colectivo y el beneficio general de la comunidad, ya que, tratándose de la alteración de los elementos comunes y no existiendo concordancia entre aquellos intereses ni concierto entre el comunero y la comunidad, la regla general debe ser la contraria en razón de primarios deberes de convivencia y elementales reglas democráticas con reflejo en las que se establecen en el art. 17 LPH.

Salvo mejor opinión