

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL PROPIETARIO PUEDE CONVERTIR SU LOCAL EN VIVIENDA SI REÚNE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD
(Comentario a la STS de 3 de diciembre de 2014)

M^a Carmen González Carrasco
Profesora Titular acreditada a CU Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 6 de febrero 2015

I. El supuesto de hecho

La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 (JUR 2015,11387) ha reiterado «como doctrina jurisprudencial que 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. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad...Existe, pues, 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 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».

En el caso enjuiciado, el recurrente era propietario de un local situado en la planta baja de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En el título constitutivo y en los Estatutos de la Comunidad constaba que la planta baja se distribuía en «locales comerciales», pese a lo cual, el propietario realizó obras en su local y lo transformó en una vivienda sin que la Comunidad de Propietarios autorizase el cambio. La comunidad de propietarios lo demandó solicitando que se declararan ilegales las obras de transformación en vivienda, se condenara al demandado a restituir el local a su estado primitivo y se anulara la inscripción registral del cambio de uso.

La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Madrid estimó en parte la demanda y condenó 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

declarando la nulidad de la inscripción registral del cambio de uso del inmueble. La condena la basó en que las obras eran ilegales porque para modificar el uso estatutariamente previsto del elemento privativo era necesaria la autorización de la Comunidad por unanimidad (como lo sería hoy en virtud del nuevo¹ art. 17.6 LPH de interpretar dicho cambio como modificación estatutaria), aunque conforme a la absolucón, el demandado podría utilizar el local reformado para dedicarlo a una actividad comercial, pero no para seguir utilizándolo como vivienda.

La Audiencia desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia por sus propios fundamentos, subrayando que todo cambio en los Estatutos -y la transformación en vivienda fue un cambio- exige la unanimidad de los comuneros, a tenor de lo establecido en los artículos 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal .

En su recurso de casación, el recurrente atribuye a la Audiencia Provincial haber infringido los artículos 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal por aplicación indebida, en relación con la doctrina jurisprudencial que los interpretan. El TS estima el recurso, y desestima la demanda con condena a la comunidad de propietarios a las costas de la primera instancia.

II. La doctrina jurisprudencial sobre la diferencia entre destino fijado en los estatutos y prohibición expresa de determinados usos

El art. 5 III LPH permite la inclusión de normas estatutarias no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino de los diferentes pisos y locales del edificio. Pero la simple descripción en función del destino típico de los elementos privativos integrantes de un edificio (vgr. almacén, garaje, vivienda) que los otorgantes de la escritura de división horizontal realicen en ésta, no vincula los futuros usos de los propietarios, en virtud del carácter restrictivo con que han de interpretarse las limitaciones al derecho de propiedad. Esta doctrina se reflejaba ya en las SSTS 21 de diciembre de 1993 (RJ 1993, 10101); RRDGRN 20 de febrero de 1989 (RJ 1989, 1694); 23 de marzo de 1998 (RJ 1998, 1860), que se limitaron a permitir la realización de actividades comerciales en las viviendas del edificio. La RDGRN de 26 de enero de 2002 (RJ 2002, 5816), permitió también la subdivisión de un local en trasteros independientes constitutivos de una subcomunidad]. Pero todavía no existía una doctrina jurisprudencial consolidada en el sentido claramente inverso: esto es, permisiva del cambio de destino de local a vivienda.

¹ En virtud de la modificación operada por Ley 8/2013, de 26 de junio, de Renovación, Rehabilitación y Regeneración Urbana.

Por lo demás, antes de la resolución objeto de este comentario era también doctrina jurisprudencial consolidada que las restricciones al uso de los elementos privativos han de contrastarse con el máximo respeto al contenido normal del derecho de propiedad, ya que la función de los Estatutos no es la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos. En las hipótesis no contempladas como prohibidas, será regla la posibilidad de cualquier uso [RRDGRN 12 de diciembre de 1986 (RJ 1986, 7887); 26 de febrero de 1988 (RJ 1988, 1322)]. El carácter preconstitucional de la LPH de 1960 (antes de la reforma operada por Ley 8/1999) exige, según la doctrina expuesta, una adecuación interpretativa «conforme a la Constitución», lo que condujo a nuestro Tribunales y a la DGRN a considerar que el contenido esencial de este derecho incluye la facultad de imprimir al bien determinado destino económico [STS 7 de febrero de 1989 (RJ 1989, 672), aunque existían entonces otras resoluciones en contra, como las SSTS 10 de diciembre de 1984 (RJ 1984, 6054), 23 de noviembre de 1995 (RJ 1995, 8898)], o prescindir del que el anterior propietario le hubiese atribuido [RDGRN 12 de diciembre de 1986 (RJ 1986, 7887)], siempre y cuando no se realicen actividades incómodas, insalubres, peligrosas o específicamente prohibidas [STS 20 de diciembre de 1989 (RJ 1989, 8855)] en los Estatutos (art. 7 LPH). Si la actividad no está prohibida, las obras necesarias en el elemento privativo para adecuarlo a la misma tampoco lo estarán, y la prohibición debe constar de manera expresa y aparecer inscrita en el Registro de la Propiedad a fin de tener eficacia frente a terceros [STS 30 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 1794)].

III. La aplicación de esa doctrina a la situación inversa y sus matizaciones: cambio de local a vivienda

La aplicación de la doctrina expuesta a la situación inversa se inició la RDGRN de 23 de marzo de 1998 (RJ 1998, 1860) que, con la limitación de la obtención de la correspondiente licencia, permitió la inscripción del cambio de destino de un local privativo al de vivienda, instada por su titular sin aportar el acuerdo de la junta de propietarios autorizando tal modificación. Y fue posteriormente extendida a la par del auge de la comercialización de los *lofts* o locales comerciales habilitados para vivienda. La STS 30 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 1794) ante las obras de cambio de destino de local comercial a vivienda realizados por el propietario demandado, afirma que se trata de una actuación permitida por no alterar la cuota de participación ni alterar elementos comunes, y lo que es más importante para los terceros adquirentes de los *lofts* tan de moda actualmente: su prohibición debe constar de manera expresa y aparecer inscrita en el Registro de la Propiedad a fin de tener eficacia frente a terceros [en el mismo sentido, STS de 24 de octubre de 2011 (RJ 2012, 431)].

Con todo, la línea jurisprudencial expuesta ha de matizarse con algunas limitaciones:

- 1) En primer lugar, es necesario que, como aconteció en el caso enjuiciado, las obras a realizar en el interior del elemento privativo para su adecuación a vivienda obtengan la correspondiente licencia o autorización administrativa exigible conforme a la normativa autonómica aplicable [en el mismo sentido, STS 24 de octubre de 2011 (RJ 2012, 431)]. Y ello, no porque el cumplimiento de la normativa administrativa tenga eficacia interprivada en el sentido de privar a la comunidad de las acciones que le corresponderían en virtud de la normativa privada derivada de la LPH², sino porque su no obtención convertiría a la actividad a realizar en el elemento privativo en prohibida en virtud del art. 7 LPH.
- 2) No puede aplicarse al cambio de destino de desván privativo a vivienda [RDGRN 25 de septiembre de 1991 (RJ 1991, 6236), STS 15 de marzo de 2000 (RJ 2000, 1836); por requerir esta modificación la utilización *ex novo* de servicios comunes de agua corriente, cuya inexistencia se tuvo en cuenta a la hora de atribuir una menor cuota de participación; STS 22 de julio de 2009 (RJ 2009, 6488), por contravención de la normativa sobre espacios habitables], ni, en general los cambios de destino que requieran alterar los elementos comunes del inmueble (STS 24 de octubre de 2011 -RJ 2012, 431-) o ampliar el volumen edificado [SSTS 9 de mayo de 2002 (RJ 2002, 5592); 23 de abril de 2002 (RJ 2002,5104) [SAP Murcia 1 de marzo de 2011 (AC 2011, 877), a *sensu contrario*]³.

² De un lado, la consecución de la oportuna licencia no obliga a la comunidad a soportar la actividad comprendida en dicho artículo [SSTS 4 de julio de 1963 (RJ 1963, 3524); 14 de febrero de 1989 (RJ 1989, 834); 27 de junio de 1996 (RJ 1996, 5240), 22 de noviembre de 2001 (RJ 2001, 9709); SSAP Albacete, 10 de noviembre de 1993 (RJCLM 24.1998); Madrid, 6 de julio de 1992 (AC 1992, 1126) y 7 de julio de 1993 (AC 1993, 1969)]. De otro, es incorrecto entender (cfr. SAP Toledo 26 de diciembre de 1994, RJCLM 24.1998) que la prueba de que una actividad es molesta en relación a la comunidad es, sin más, su sometimiento a licencia administrativa o su inclusión en el elenco de la normativa a tal efecto [SAP Cantabria, 14 de mayo de 1996 (AC 1996, 912)]. A lo anterior no obsta que la existencia de reproche administrativo sí deba incidir en este extremo como indicio probatorio del carácter insalubre, incómodo o dañoso de la actividad a los efectos del artículo 7.2 LPH [STS 17 de noviembre de 1993 (RJ 1993, 9104); SSAP Huesca 5 de marzo de 1993 (AC 1993, 426); Albacete, 2 de febrero de 1996 (AC 1996, 280)] cuando aquél se deba a la imposibilidad de obtener el nivel de salubridad o seguridad impuesto por la norma administrativa, con más razón hoy, que la norma considera la contravención normativa en este punto como motivo de cesación y privación.

³ La flexibilidad sobre la posibilidad de afectar sin consentimiento de la junta elementos comunes –casi siempre apertura de huecos y puertas en fachada o zaguán– en la medida en que dicha obra sea necesaria para dar efectividad a la posibilidad de segregar locales contenida en los estatutos [dicha flexibilidad se ha fijado como doctrina jurisprudencial [STS 15 de noviembre de 2010 (RJ 2010, 8869)] debería quedar sin justificación cuando se pierde el destino comercial. Sin embargo, la SAP citada no sólo permite el

- 3) Para que tal cambio de uso o destino pueda estimarse lícito resulta también exigible que no produzca alteración en la determinación de las cuotas de participación de cada uno de los propietarios (STS 3 de diciembre de 2014 y 24 de octubre de 2011, ya citadas).
- 4) En tercer lugar, en el caso enjuiciado por la sentencia que comentamos tampoco se plantea la necesidad de abordar una cuestión que podría afectar a la solución, sobre todo cuando los suministros energéticos son colectivos: que el gasto será mayor y en función de ello, la cuota o la contribución a los gastos del local puede haber sido fijada como menor.
- 5) La enunciada libertad de uso de los elementos privativos conforme a su destino no obsta a la validez de las cláusulas estatutarias de los regímenes de PH consistentes en centros comerciales por las que se impide a los propietarios realizar actividades autorizadas por los mismos en régimen de exclusiva a los titulares de determinados elementos [SSTS 8 de mayo de 2002 (RJ 2002, 5703); 18 de septiembre de 2003 (RJ 2003, 6422)].
- 6) Finalmente, la existencia de prohibición puede resultar de una interpretación judicial del contrato que, como tal, no es recurrible en casación no ser que sea ilógica o absurda. Según la STS 30 de septiembre de 2004 (RJ 2004, 5896) el establecimiento de clínica médica en un piso del edificio sito en una planta distinta de las autorizadas al efecto en los estatutos, constituye un acto no permitido en los mismos a los efectos del art. 7 LPH.

cambio de uso por la doctrina transcrita, sino que se basa en la doctrina fijada en esta última STS (sobre obras en local comercial) para negar asimismo que la alteración de fachada o apertura de puertas necesaria para la adecuación a viviendas constituya alteración de elemento común sujeta a autorización de la Junta. Afortunadamente, la STS de 24 de octubre de 2011 (RJ 2012, 431) matiza la permisibilidad del cambio de uso de local a vivienda con la necesidad de que las obras de apertura al exterior requeridas a tal efecto obtengan la necesaria autorización de la Junta de propietarios.