



## El cambio de uso de un local a vivienda o viceversa

Debido a la reciente Sentencia de fecha 15 de junio de 2018 de la sala de lo Civil del Tribunal Supremo, vuelve a ser noticia de actualidad **el derecho que tienen los propietarios de cambiar el uso de un local a vivienda o viceversa.**

El hecho controvertido versa sobre una reforma realizada por uno de los propietarios de un inmueble para cambiar el local de la planta baja a vivienda particular sin obtener, previamente, el consentimiento de la comunidad de propietarios.

De este modo, dicha comunidad demandó al propietario alegando que en el título constitutivo y los Estatutos se establece que la planta baja del edificio está destinada a locales comerciales. El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda, condenando al propietario, a darle al inmueble el uso y destino fijado por el título constitutivo y el Estatuto.

La parte demandada interpuso recurso de apelación, siendo el mismo desestimado por la Audiencia Provincial que confirmó la sentencia de instancia y recordó la necesidad de contar con el acuerdo unánime de los comuneros para realizar un cambio en los Estatutos.

No obstante, el Tribunal Supremo estimó en casación el recurso interpuesto por el propietario del local desestimando íntegramente la demanda inicial en base a los siguientes fundamentos:

La Sala establece que **la mera descripción del inmueble en el título constitutivo o el Estatuto no supone una limitación del uso**, sino que es necesario que el uso – en este caso como vivienda- esté **expresamente prohibido o limitado**. Así lo reconocía también la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011.

Sin embargo la Sala manifiesta que, si bien el uso no está limitado o prohibido por el título constitutivo o su regulación estatutaria, si la modificación altera algún elemento común o varía la cuota de participación de los comuneros, sí será necesaria la aprobación unánime de la Comunidad de Propietarios.

En definitiva, la doctrina jurisprudencial parece confirmar y consolidar lo que ya estableció la Sentencia nº 729/2014 de la sala Primera del Tribunal Supremo (Rec. 3312/2012):

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

Únicamente será necesaria la aprobación unánime de la Comunidad de Propietarios si:

- Se alteran elementos comunes del inmueble.
- Se modifican las cuotas de participación.
- Se prohíbe o limita expresamente el cambio de uso del inmueble.

De no darse ninguno de los puntos anteriores, el propietario es libre para ejercer su derecho a la propiedad como considere más adecuado.



---

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>

---



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.