

Cambio de uso de Locales Comerciales a Viviendas

Derecho Inmobiliario

Octubre 2023

La encrucijada de locales vacíos y la búsqueda de viviendas: ¿es el cambio de uso de un local a vivienda una buena alternativa?

Desde las sucesivas crisis y la pandemia, nos enfrentamos a una creciente paradoja: por un lado, la proliferación de locales comerciales vacíos, resultado de un comercio minorista en crisis; y, por otro, la continua escalada de los precios de las viviendas. Ello ha propiciado que algunas Comunidades Autónomas hayan implementado medidas para promover el acceso a la vivienda, entre ellas, la flexibilización del cambio de uso de locales a viviendas, lo que, a su vez, ha generado un creciente interés tanto entre particulares como inversores en la adquisición de locales con la intención de modificar su uso y convertirlos en viviendas.

Ahora bien, este proceso no siempre es sencillo y puede comportar el tener que enfrentarse a obstáculos legales y administrativos, pues no todos los locales son susceptibles de cambiar su uso a viviendas, y la falta de regularización de estos cambios de uso puede conllevar problemas significativos, tales como la imposibilidad de empadronarse, obtener la cédula de habitabilidad o dar de alta suministros básicos.

El cambio de uso es un proceso arduo, pero posible

El cambio de uso de un local comercial a vivienda es un proceso que, en algunos casos, puede resultar arduo, por cuanto está subordinado a una serie de requisitos materiales, urbanísticos y jurídicos que es probable que varíen dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre el local. Sin embargo, a pesar de dichos requisitos, el cambio de uso es posible, siendo los pasos a seguir para su tramitación los siguientes:

En primer lugar, se debe analizar la calificación urbanística y el planeamiento vigente en el que radique el local.

A continuación, se debe solicitar la licencia correspondiente al Ayuntamiento y, además, es posible que se requiera la autorización de la Junta de Propietarios, salvo que el cambio de uso no se prohíba expresamente como señala la jurisprudencia.

Asimismo, se deberá otorgar una escritura pública de cambio de uso ante Notario y registrarla en el Registro de la Propiedad.

Por último, el cambio de uso se deberá regularizar en el Catastro Inmobiliario y, dependiendo de la Comunidad Autónoma, será preciso obtener la cédula de habitabilidad y el certificado de eficiencia energética.

Regulación a favor del cambio de uso

Algunas Comunidades Autónomas, como Galicia, conscientes de la problemática del acceso a la vivienda, tienen previsto impulsar reformas normativas que faciliten y permitan que locales comerciales abandonados o sin actividad en entornos urbanos puedan cambiar su uso original a residencial.

La Comunidad Autónoma de las Islas Baleares ya ha dado ese paso y recientemente ha dictado el Decreto-Ley 6/2023, de 2 de octubre, en cuya Disposición Adicional Decimoséptima se recoge una norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas. Esta norma contempla, entre otros aspectos, que las solicitudes de cambio de uso a residencial de locales comerciales, oficinas o cualquier definición análoga que se presenten en un plazo de 2 años desde la entrada en vigor de este Decreto-Ley, y se ejecuten en un plazo máximo de 3 años desde la fecha de inicio de las obras, quedarán exoneradas del cumplimiento del parámetro de intensidad residencial que determina el planeamiento y de la reserva obligatoria de aparcamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento.

¿Qué dice la jurisprudencia sobre el cambio de uso?

En los últimos años, la jurisprudencia ha contribuido a flexibilizar los requisitos para solicitar el cambio de uso, al considerar que todo propietario tiene plena libertad para destinar el inmueble de su titularidad a cualquier actividad.

Según el Tribunal Supremo, el cambio de uso de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal es un derecho del propietario que no puede ser sustraído, salvo que el cambio de uso esté expresamente prohibido o limitado por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

Conclusión

Aunque, en ocasiones, las incompatibilidades de usos, la excesiva burocracia administrativa y los plazos de tramitación frustran la viabilidad técnica y económica del cambio de uso de un local comercial a vivienda, lo cierto es que dicho cambio de uso podría constituir una oportunidad para dar vida a locales comerciales vacíos o en desuso, reciclándolos y proporcionando una solución al problema de acceso a la vivienda.

Para cualquier información sobre el contenido de esta publicación:

Ana Peral | Abogada Senior

aperal@marimon-abogados.com

Yolanda Calparsoro | Abogada

ycalparsoro@marimon-abogados.com

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborada por Marimón Abogados. La información que se incluye en el mismo no constituye asesoramiento jurídico alguno. Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Marimón Abogados. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea de forma extractada, sin previa autorización. **Marimón Abogados © 2023**

Barcelona

Aribau, 185, 6º, 08021

Tel.: +34 934 157 575

Madrid

Paseo de Recoletos, 16, 4º, 28001

Tel.: +34 913 100 456

Sevilla

Balbino Marrón, 3, 4º-10º, 41018

(Edificio Viapol)

Tel.: +34 954 657 896

marimon-abogados.com