

Apuntes sobre el cambio de destino garajes y trasteros

El art. 7.2 LPH dispone, en su primer párrafo, que: "Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas", partiendo de la libertad de uso siempre que no esté legalmente prohibido o limitado por el título constitutivo o los estatutos, o sean actividades molestas, dañosas o insalubres (artículo 7 Ley de Propiedad Horizontal), en el presente caso que no es el único propietario que aparca, dos vehículos, sino que también hay otros que estacionan varios (aunque uno de ellos sea una motocicleta), siendo consentido dicho uso por la Comunidad de Propietarios.

La Audiencia Provincial desestima la acción de cesación ejercitada en la demanda porque considera que no cabe subsumir el uso que hacen los recurridos del trastero como aparcamiento en alguna de las actividades no permitidas del art. 7.2 LPH, aunque admite que no ha consentido dicho uso.

En la sentencia 446/2002, de 9 de mayo, el tribunal de apelación que había condenado a los codemandados a cesar en la actividad o negocio de garaje que ejercían en el local de su propiedad, rechazando que aquellos pudieran cambiar el destino señalado en la escritura de obra nueva y propiedad horizontal de almacén a garaje y aparcamiento de coches, con el argumento de que no tenía la misma finalidad un local destinado a almacén para guarda de objetos que un local destinado a garaje para guarda y circulación de vehículos, y de que la industria de garaje estaba clasificada como peligrosa en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961.

Es cierto que el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, fue derogado por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, pero también lo es que la alusión en el art. 7.2 LPH a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sigue vigente, y, en consecuencia, exige considerar la normativa estatal, autonómica o local aplicable en cada caso.

Y en este sentido es necesario observar que la de aparcamiento es una actividad con incidencia ambiental, ya que es susceptible de producir molestias, alterar las condiciones de salubridad del medio ambiente u ocasionar riesgos o daños a las personas o al medio ambiente y que está incluida dentro de las actividades sometidas a licencia ambiental.

Pues bien, atendidos los términos, hay que concluir que, al utilizar el espacio destinado a trastero como plaza en la que poder estacionar un segundo vehículo, no solo han añadido, una plaza de aparcamiento más a las que se describen en el título constitutivo sin el consentimiento de la comunidad, sino que, además, están incumpliendo las condiciones en las que se les concedió la licencia de apertura para la actividad de garaje privado en el edificio comunitario.

Por lo tanto, el modificar o realizar un cambio de uso hacen algo que no les está permitido y que contraviene las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, que es el modo en el que se sigue expresando, para describir uno de los tipos de actividades no permitidas, el art. 7.2 LPH, precepto legal que, al contrario de lo que considera la Audiencia Provincial, sí resulta de aplicación en el presente caso, no es óbice a lo anterior ni puede justificar que actúen por la vía de hecho y al margen de las vías legales que están abiertas y a su disposición si

consideran que están siendo injustificadamente discriminados o tratados con abuso de derecho por la comunidad

Salvo mejor opinión

