

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13166 *Resolución de 4 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva sobre local comercial, cambio de uso a piso turístico.*

En el recurso interpuesto por don F. J. G. D. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva sobre local comercial, cambio de uso a piso turístico.

Hechos

I

Mediante escritura pública de declaración de obra nueva y cambio de uso a piso turístico autorizada el día 25 de julio de 2025 por el notario de Valencia, don Ricardo Monllor González, con el número 1.859 de protocolo, don F. J. G. D., titular de la finca registral número 11.044 del término de Valencia, descrita como local comercial, solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva consistente en la transformación del local comercial en vivienda que iba a destinarse a uso turístico, acompañando: licencia de del Ayuntamiento de Valencia por el que se autoriza el cambio de uso y la obra nueva, conforme al proyecto redactado por don C. G. B., arquitecto técnico colegiado del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia; certificado de final de obra expedido por el director de la obra citado en el que se certifica que las obras terminaron el día 26 de junio de 2025; certificado acústico; documento de toma en consideración de la actividad turística, emitido por el Ayuntamiento de Valencia, y certificado de fecha 1 de abril de 2025 acreditativo de la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acreditada la autoliquidación del Impuesto, previo el examen y calificación preceptivos de la precedente escritura autorizada el 25 de julio de 2025, por don Ricardo Monllor González, Notario de Valencia, número de protocolo 1.859, y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes:

Hechos.

1.º En la escritura calificada don F. J. G., titular del local comercial en planta baja, del edificio en Valencia calle (...) finca registral 11.044 de la sección de (...), declara las obras para el cambio de uso de local a apartamento turístico, tras el cual la finca queda con la siguiente descripción: “Urbana.–Local número uno. Vivienda en planta baja...”.

2.º Se protocolizan en la escritura licencia de obras y cambio de uso para apartamento turístico concedida por Resolución GC-907 de fecha 15 de mayo de 2024,

así como documento de toma en consideración de la Comunicación Ambiental de fecha 8 de abril de 2025, Certificado Final de Obra de fecha 26 de junio de 2025 del que resulta que las obras fueron finalizadas en dicha fecha, Certificado de Correspondencia de las obras con el Proyecto para el que se obtuvo la licencia expedido el 24 de julio de 2025, y comunicación de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana, firmada electrónicamente el 1 de abril de 2025, de la que resulta que la inscripción en dicho Registro se practicó en fecha 23 de febrero de 2025.

3.º No se protocoliza ni se acompaña, bien la declaración responsable de licencia de apertura, bien la Declaración Responsable de Primera Ocupación.

4.º Examinados los libros del Registro, la finca registral 11.044 de la sección de (...) objeto de la escritura es el Local Comercial en planta baja, del edificio en Valencia calle (...), finca registral 10.607 de la misma sección, constituido en régimen de propiedad horizontal.

Fundamentos de Derecho.

1.º En la escritura se declaran las obras terminadas para el cambio de uso de la finca registral 11.044 de la sección de (...), la cual forma parte de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, como se ha hecho constar en el punto 4.º de los Hechos, siendo la licencia para dichas obras de fecha 15 de mayo de 2024, si bien se protocolizan en la escritura los documentos técnicos reseñados en el punto 2.º de los Hechos, todos ellos de fecha muy posterior al 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, por lo que es necesaria la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios del edificio del que dicha finca forma parte de conformidad con el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025: “3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.”. Y artículo 17.12 de dicha Ley: “El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.”.

Y además, no puede tenerse en cuenta el certificado de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana, dado que la inscripción se practicó indebidamente en fecha anterior a la terminación de la obra y a la obtención de todos los documentos técnicos que se reseñan en el punto 2.º de los Hechos, no siendo posible que la actividad se iniciara con anterioridad a que las obras hubieran finalizado, y ello de conformidad con el artículo 8 del Decreto 1/2022, de 14 de enero, del Consell, de regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana: “Artículo 8 Práctica de la inscripción. Las inscripciones en el Registro se practicarán de oficio, tras la presentación de los documentos o la adopción de los actos administrativos que se señalan: 1. Declaración responsable o comunicación de inicio de la actividad, debidamente cumplimentada, así como de los requisitos que se determinen reglamentariamente para

su inscripción. En el caso de las viviendas de uso turístico, se deberá disponer del documento acreditativo de la compatibilidad urbanística de la administración local competente. 2. Declaración responsable de modificaciones esenciales y cese temporal, este último solo en caso de establecimientos hoteleros, de la actividad o comunicación de cambios no esenciales, cuando afecten a datos que consten en el Registro... 5. Resolución administrativa firme que conlleve la modificación de datos que hayan sido objeto de inscripción. 6. Cualquier otro documento que, de conformidad con la normativa aplicable, contenga datos que deban constar en el Registro”.

Y artículo 23 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, tras la reforma por el Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico: “Artículo 23. Contenido de la declaración responsable para las viviendas de uso turístico: La declaración responsable contendrá la identificación de la persona o entidad titular de la actividad, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, así mismo la identificación de la persona propietaria del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad titular de la actividad. Además, debe contener los datos identificativos de la vivienda y el pronunciamiento expreso sobre los siguientes extremos: a) Que ostenta la disponibilidad de la vivienda o viviendas para su dedicación al uso turístico y la documentación que lo acredita según el caso (escritura de propiedad del inmueble, contrato de arrendamiento, autorización para la gestión entre persona propietaria y empresa, u otro título válido a estos efectos). b) Que la vivienda o viviendas disponen de los requisitos exigidos por la normativa para su inscripción en el Registro con la capacidad comunicada, y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad. c) Que dispone del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente previsto en este reglamento. d) Que la referencia catastral consignada es única e individualizada y responde a la realidad física, económica y jurídica actual del inmueble o que, en su defecto, se hace constar el código registral único del inmueble de forma provisional hasta la obtención, en menos de un año, de la referencia catastral única e individualizada correspondiente. e) Que dispone de licencia de primera o segunda ocupación de la vivienda o del título habilitante equivalente previsto en el Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas, así como, en su caso, el título habilitante municipal exigible para su destino al uso de alojamiento turístico, cuando de conformidad con el planeamiento municipal el uso vivienda turística sea residencial. Excepcionalmente, en casos de imposibilidad acreditada, se admitirá informe municipal equivalente. f) Que en la vivienda turística se cumplen las condiciones de diseño, calidad, accesibilidad y seguridad establecidas en el 49.2, 3 y 4 de este Decreto, y que dispone de las licencias, autorizaciones, títulos habilitantes o cualesquiera otros instrumentos de intervención urbanística, ambiental o de apertura municipales preceptivos para su destino al uso turístico, cuando de conformidad con el planeamiento municipal el uso vivienda turística sea considerado terciario. g) Que dispone de un seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente para cubrir los daños y perjuicios que puedan provocarse en el desarrollo de la actividad en los términos previstos en el artículo 26 de este decreto. h) Que la vivienda cuenta con las licencias, certificados o autorizaciones exigidas por otros departamentos o administraciones públicas, especialmente urbanísticas, ambientales, de propiedad horizontal, sanitarias y de apertura, en el caso de resultar exigibles, y que cumple con toda la normativa sectorial aplicable. i) Si el establecimiento está ubicado en suelo no urbanizable común, que se ha obtenido la declaración de interés comunitario que atribuye el correspondiente uso y aprovechamiento turístico o, en su caso, que se ha tramitado su exención conforme a la legislación urbanística vigente. j) Periodo de prestación de la actividad en la vivienda. Deberá declararse para cada vivienda el periodo de prestación de actividad, pudiendo comercializarse turísticamente únicamente en los periodos indicados. k) Que cumple con las disposiciones legales relativas a las

obligaciones fiscales, tributarias, de seguridad social y, en caso de tener personas empleadas a cargo, que se rigen por el convenio colectivo que resulta de aplicación, correspondientes a esta actividad económica. l) Que dispone de certificación registral que acredita que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de ésta, oponible a terceros, determinan la imposibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, o que dispone de certificado expedido por la administración de la comunidad de propietarios en el mismo sentido. m) Que se cumple con las obligaciones del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor o norma que lo sustituya. n) En el caso de ostentar la especialidad rural, que cumple con las prescripciones previstas en el artículo 68 de este decreto. o) Que dispone del certificado energético del inmueble. p) En el caso de viviendas de uso turístico que se implanten en locales de uso terciario de edificaciones existentes, que se dispone de la memoria técnica descriptiva recogida en el artículo 49.3 de este decreto.”

2.º Tratándose de un cambio de uso a vivienda turística, debe aportarse la declaración responsable de ocupación, de conformidad con el artículo 233 Actuaciones sujetas a declaración responsable, del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje: f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.” Y artículo 241. del citado Decreto Legislativo: “241. Declaración responsable para la ejecución de obras de reforma de edificios, construcciones o instalaciones y obras menores. 1. La declaración responsable para los supuestos del artículo 233 de este texto refundido se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común. 2. La declaración responsable se acompañará de los siguientes documentos adicionales: a) Acreditación de la identidad de la parte promotora y del resto de los agentes de la edificación. b) Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física, así como proyecto suscrito por personal técnico competente cuando lo requiera la naturaleza de la obra, con sucinto informe emitido por el redactor o redactora que acredite el cumplimiento de la normativa exigible. c) Documentación adicional exigida por la normativa ambiental, cuando proceda. d) Indicación del tiempo en que se pretende iniciar la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.”

Y de conformidad con el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, tras la reforma por el Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico dispone en su artículo 23 citado en el punto 1.º de los presentes Fundamentos de Derecho: “La declaración responsable contendrá la identificación de la persona o entidad titular de la actividad... Además, debe contener los datos identificativos de la vivienda y el pronunciamiento expreso sobre los siguientes extremos: ...e) Que dispone de licencia de primera o segunda ocupación de la vivienda o del título habilitante equivalente previsto en el Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas, así como, en su caso, el título habilitante municipal exigible para su destino al uso de alojamiento turístico, cuando de conformidad con el planeamiento municipal el uso vivienda turística sea residencial. Excepcionalmente, en casos de imposibilidad acreditada, se admitirá informe municipal equivalente.”

Y todo ello, además, en base al principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las

escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1998 según la cual “el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro.” Y 19 de abril de 2006 según la cual: “En cuanto a la validez de los actos dispositivos, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos.”.

Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada al ser defectos de carácter subsanable.

Contra la expresada calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ana María del Castillo González, Registrador del Registro de la Propiedad de Valencia Tres, a veintiuno de octubre de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. G. D. interpuso recurso el día 23 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en los siguientes alegaciones:

«Primera. La nota impugnada condiciona la inscripción a la existencia de la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios, conforme a la nueva redacción del artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal y a la aportación de la declaración responsable de licencia de apertura o de primera ocupación, conforme a la normativa actual, pese a que el expediente administrativo y la solicitud de licencia se hallaban en tramitación desde 2024.

Tal y como consta en los documentos complementarios de la escritura presentada, el expediente administrativo habilitante para el uso turístico se inició en fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, constando la concesión de licencia de obras de cambio de uso por resolución GC-907 de 15 de mayo de 2024 y la tramitación de los documentos técnicos y ambientales durante 2024 y 2025.

Segunda. La exigencia de que una autorización o declaración responsable conste “obtenida antes” de la entrada en vigor de la nueva ley constituye un requisito temporal no previsto en la normativa aplicable al procedimiento ya iniciado y desborda el marco calificadorio, cuando supone imponer restrictivamente cargas sobrevenidas.

El artículo 9.3 de la Constitución Española garantiza la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, así como la seguridad jurídica y la interdicción de la arbitrariedad y el artículo 2.3 del Código Civil consagra la regla general de la irretroactividad de las Leyes, salvo disposición en contrario.

Además, la doctrina del “locus regit actum” determina que los requisitos sustantivos aplicables al procedimiento administrativo se fijan por la normativa vigente al tiempo de su iniciación, salvo disposición transitoria expresa y proporcionada, lo que significa que, en ausencia de disposición transitoria que imponga la aplicación inmediata de la Ley Orgánica 1/2025 a expedientes en curso, no procede exigir que la autorización comunitaria o la declaración responsable de ocupación hubieran sido obtenidas antes de su entrada en vigor, ni trasladar nuevas cargas a situaciones en tramitación, que cumplieron con la normativa anterior.

Cabe señalar que, en algunos casos, la jurisprudencia ha admitido la aplicación retroactiva de normas, cuando se trata de disposiciones puramente procedimentales o cuando la propia ley lo establece de forma clara. No obstante, en materia de derechos sustantivos, como el derecho a destinar un inmueble a uso turístico, la protección de los

derechos adquiridos es especialmente estricta y cualquier excepción adquirida al principio de irretroactividad debe interpretarse de forma restrictiva.

En consecuencia, el expediente en tramitación y los derechos adquiridos con mis licencias de apartamentos turísticos, con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 1/2025 deben regirse por la Ley anterior, sin que pueda aplicarse con carácter retroactivo las nuevas restricciones o prohibiciones de uso turístico de las comunidades de propietarios.

Este criterio viene reforzado por la doctrina del Tribunal Supremo que insiste en que los derechos adquiridos bajo la legislación anterior deben ser respetados, no pudiendo verse afectados por las nuevas limitaciones o prohibiciones a quienes ya han consolidado su situación jurídica, conforme a la normativa previa.

Tercera. Al margen de lo anterior, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dictó el 30 de julio de 2025 una resolución que constituye una referencia administrativa de primer orden sobre la aplicación del principio de irretroactividad en materia de apartamentos turísticos, concluyendo que las nuevas restricciones introducidas por la Ley Orgánica 1/2025 no pueden aplicarse restrictivamente a expedientes en tramitación ni a derechos adquiridos.

La resolución subraya que, en ausencia de una disposición expresa en la nueva ley, que establezca su aplicación retroactiva, debe prevalecer el principio general de irretroactividad, protegiendo así los derechos consolidados bajo la legislación anterior.

Asimismo, se enfatiza, como ya hemos referido, que el principio de irretroactividad de las normas limitativas de derechos está recogido tanto en la constitución como en el Código Civil, y que la doctrina del Tribunal Supremo reitera la aplicación del principio "tempus regit actum", según el cual, los actos y derechos se rigen por la ley vigente en el momento de su realización, salvo disposición expresa en contrario, y que los derechos nacidos bajo la legislación anterior deben regirse por esa normativa, incluso si la ley posterior los regula de forma diferente o no los reconoce.

También señala que la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 17.12, declara expresamente la irretroactividad de las nuevas limitaciones, reforzando la protección de los derechos adquiridos.

Cuarta. Paralelamente a lo anterior, y con otros argumentos esgrimidos también en dicha resolución, pero con hitos y escenarios diferentes, entendemos que el momento determinante no sería el inicio efectivo de la actividad, sino el de los derechos adquiridos, (obtención de licencias), momento en el que no existían limitaciones legales ni estatutarias inscritas y oponibles, conforme al anterior artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que se actuó sin conocimiento efectivo de las mismas. En ese sentido, no estaría obligado por ninguna restricción susceptible de afectar al ejercicio de su derecho, pues en su momento se actuó conforme al marco legal vigente y sin limitaciones de la Comunidad Valenciana y confiando en que podía destinar su vivienda a alquiler turístico.

Por lo expuesto,

Solicito a ese Registro que tenga por presentado este recurso, lo admita remitiendo el expediente completo con el preceptivo informe a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicitando de ésta que se dicte resolución por la que, estimando el recurso:

–Revoque la nota de calificación impugnada, en cuanto que considera exigible que la autorización de la comunidad de propietarios y la declaración responsable de ocupación estuvieran "obtenidas con anterioridad" a la entrada en vigor de la Ley 1/2025, y/o aplica retroactivamente requisitos sobrevenidos a un procedimiento administrativo iniciado en 2024.

.–Ordene la práctica de la inscripción solicitada si, a la vista del título y de la documentación presentada, concurren los restantes extremos calificables.»

IV

La registradora de la Propiedad de Valencia emitió informe el día 30 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 2.3 del Código Civil; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 7.3 y 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal; los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 77.5 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; 99 del Reglamento Hipotecario; 233, en relación con los artículos 23.1 y 241 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana; 23 del Decreto 10/2021 del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; 3 del Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas; 8 del Decreto 1/2022, de 14 de enero, del Consell, de regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana; 42 y 47.2 y el Anexo I.3.16.b) o.c) de la Ordenanza reguladora de las obras de edificación y actividades del Ayuntamiento de Valencia de 29 de junio de 2012 y el Anexo; las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 13 de septiembre de 2018 y 24 de enero de 2019; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de marzo de 2023 y 30 de julio de 2025.

1. Son datos relevantes para la resolución del presente recurso:

Mediante escritura pública se declara una obra nueva de adaptación de local a vivienda, acreditando la concesión de la licencia de obras y cambio de uso, la descripción de la obra y su terminación, mediante certificado técnico, certificado de eficiencia energética, la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo el 23 de febrero de 2025, con carácter previo a la terminación de la obra el 26 de junio de 2025 y el documento administrativo de la toma en consideración del uso turístico, de fecha 9 de abril de 2025, mediante la cual el Ayuntamiento de Valencia autoriza la actividad de vivienda turística.

La registradora suspende la inscripción solicitada por dos defectos: primero, por no acreditar debidamente el consentimiento expreso de la junta de propietarios por aplicación del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Dicha modificación entró en vigor el 3 de abril de 2025, por tanto, antes de la terminación de la obra. La registradora considera que la inscripción en el Registro de Turismo es errónea al haberse practicado antes de la terminación de la obra sin haber podido comenzarse la actividad hasta su terminación, momento en que ya se encontraba en vigor el artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, debiendo, por tanto, contar con la autorización de la junta de propietarios. Y, segundo, al no acompañar la declaración responsable de ocupación que exige el artículo 233, sobre actuaciones sujetas a declaración responsable, conforme al Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en relación con los artículos 23.1 y 241 del citado Decreto Legislativo, en la redacción dada por el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico.

El recurrente alega frente a la exigencia de la autorización de la comunidad de propietarios y de la licencia de ocupación o declaración responsable la errónea aplicación de las normas de Derecho transitorio que hace la registradora.

2. En el presente caso debe partirse de que en la escritura calificada se declara una obra nueva, consistente en la transformación de un local comercial en vivienda, que se va a destinar a uso turístico. Dicho cambio de uso está autorizado por el Ayuntamiento de Valencia, mediante licencia otorgada el día 17 de mayo de 2024. Se acompaña certificado del arquitecto técnico director de las obras con la descripción de la misma y certificados de terminación de las obras el 26 de junio de 2025 y de eficiencia energética. Además, se declara que dicha vivienda de uso turístico va a destinarse a la referida actividad.

3. Respecto a la autorización de la comunidad de propietarios y su exigencia, esta resulta obligatoria desde el 3 de abril de 2025. La Resolución de esta Dirección General de 30 de julio de 2025, en un supuesto de asignación de número de registro único de alquiler, declaró cuál es el régimen transitorio para exigir dicha autorización respecto a procedimientos ya iniciados a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, el citado 3 de abril. En dicha Resolución, dictada para un caso de finca ubicada también en la Comunidad Valenciana, se declaró en su fundamento de Derecho tercero: «Vista la normativa aplicable al presente recurso, su resolución exige precisar el ámbito temporal de aplicación del nuevo artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal. Este artículo determina que el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 y resulta aplicable en defecto de previsión estatutaria prohibitiva del ejercicio de la actividad turística, pues, en este último caso no bastaría la referida aprobación expresa, sino que sería precisa la correspondiente modificación estatutaria que eliminase dicha prohibición. Ahora bien, aunque el citado artículo 7.3 entró en vigor, como ya se ha dicho, el 3 de abril de 2025, su aplicación retroactiva queda limitada, no por el último inciso del artículo 17.12 (“estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”), al que alude el recurrente en su escrito, sino por la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal. En efecto, esta disposición permite que «aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

4. Por tanto, es el momento en el que se acoge a la normativa sectorial turística el determinante para resolver si procede aplicar o no el artículo 7.3 sobre la exigencia de la autorización o consentimiento de la junta de la comunidad de propietarios. Según el fundamento de Derecho cuarto de la citada Resolución: «El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña se ha ocupado en diversas ocasiones de esta cuestión y ha optado por considerar determinante el momento de la obtención de la licencia. En particular, la sentencia de 13 de septiembre de 2018 señala: “sin embargo, el acuerdo comunitario se tomó el día 26 de marzo de 2014 en Junta extraordinaria celebrada al efecto. Necesitó de una formación sucesiva de un mes para alcanzar el quorum exigido por la ley, por lo que, en cualquier caso, la modificación estatutaria se hizo cuando la Sra. O. ya había consolidado su expectativa al uso después prohibido, al tener concedida la licencia administrativa para iniciar la actividad, la cual, si pudo obtenerse fue, precisamente, porque no se hallaba prohibida en aquel momento por los Estatutos comunitarios”. Y según la sentencia de 24 de enero de 2019: “Sostiene el recurrente que, no existiendo obligación legal de iniciar la actividad en forma inmediata, la autorización administrativa concedida al anterior propietario para destino turístico de la vivienda debería avalar también su actividad porque cuando se tuvo el título habilitante no había ninguna

prohibición de aquel uso en las normas comunitarias. Dicha tesis no puede ser acogida.

2. La autorización administrativa para el inicio o aún la continuación de la actividad no constituye una suerte de derecho real que sigue a la vivienda en su transmisión. Antes bien, es la limitación específica de unos determinados usos debidamente inscrita en el Registro la que tiene alcance real, inherente a la propiedad que se adquiere y excluyente de otros usos posibles (RDGRN de 27 de junio de 2018)». En el caso de la anterior Resolución la fecha de inscripción en el Registro de Turismo era posterior a la fecha de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, por lo que en la misma se confirmó la nota de calificación de la registradora. Sin embargo, en el presente expediente, la fecha de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo es de 23 de febrero de 2024, por lo tanto, anterior a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025. En consecuencia, aplicando la doctrina de la Resolución de 30 de julio de 2025, el defecto debe ser revocado y el recurso estimado en cuanto a que no es exigible la autorización de la comunidad de propietarios por aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal, por ser el inicio de la actividad turística, acreditado por la inscripción en el Registro de Turismo, anterior a 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025.

5. En este sentido no cabe confirmar la objeción de la registradora sobre la inscripción indebida de la vivienda en el Registro de Turismo puesto que, tratándose un registro de carácter administrativo, la inscripción practicada, tras el correspondiente expediente, goza de presunción de legalidad, no siendo calificable por la registradora el fondo de la resolución administrativa conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Invoca la registradora el artículo 23 del Decreto 10/2021 del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, redactado por el Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, en vigor el 8 de agosto de 2024. Sin embargo, la inscripción en el Registro de Turismo acredita que dicha declaración responsable se ha presentado a la Administración, conforme al artículo 8.1 del Decreto 1/2022, inscripción que debe presumirse regular y con cumplimiento de todos los requisitos legales, quedando al margen de la calificación registral.

6. Por su parte, el artículo 77.5 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, dispone que la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo se practicará de oficio, cuando se disponga del informe o documento a que se refiere el artículo 65 de esta ley, el cual dispone que las viviendas de uso turístico deberán contar con «un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad», requisito que reitera el artículo 8 del Decreto 1/2022, de 14 de enero, del Consell, de regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana.

7. Respecto de dicho requisito, procede remitirse al artículo 47.2 de la Ordenanza reguladora de las obras de edificación y actividades del Ayuntamiento de Valencia de 29 de junio de 2012, al disponer que: «2. Obtenida la licencia de obras y ejecutadas éstas, el titular, prestador o promotor presentará la comunicación ambiental previa o declaración responsable para la apertura de la actividad, acompañada por la documentación técnica exigida en el Anexo I.3.16. b) o c), según el tipo de actividad de que se trate, y el certificado final de las obras e instalaciones, firmado por técnico competente y visado, en su caso, por el colegio oficial correspondiente, acreditativo de la realización de las mismas conforme a la licencia, así como aquellos otros contemplados en la resolución de concesión de licencia».

8. En este caso, el procedimiento se regula en el artículo 42.1 de la Ordenanza, que dispone: «1. Las actividades que no sean susceptibles de afectar a la seguridad ni producir efectos negativos sobre la salud o el medio ambiente, no sometidas por tanto a autorización ambiental integrada, licencia ambiental o declaración responsable, se tramitarán mediante la presentación ante el Ayuntamiento de una comunicación ambiental previa al inicio de la actividad». El contenido se determina en el Anexo I.3.16

sobre procedimiento conjunto de licencia de obras y comunicación ambiental previa o declaración responsable para la apertura de la actividad, cuyo cumplimiento se acredita con la notificación de título habilitante emitida por el Ayuntamiento de Valencia de fecha 9 de abril de 2025. De todo ello, se deduce la regularidad de la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo, que habilita para el comienzo de la actividad turística, antes del 3 de abril de 2025, aunque no esté prestándose aún, por lo que no cabe exigir la autorización de la comunidad de propietarios.

9. Respecto a la exigencia de la declaración responsable de primera ocupación, debe confirmarse que se trata de un requisito que la registradora debe calificar al revestir el carácter de preceptiva para acreditar la regularidad de la obra nueva cuya inscripción se solicita. Consistiendo ésta en un cambio de uso de local comercial a vivienda de uso turístico, el artículo 233.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, sujeta a declaración responsable: «c) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre estos». Esta declaración responsable, de carácter urbanístico, no puede confundirse con las que haya de efectuarse respecto de la actividad turística, debiendo emitirse una vez finalizadas las obras. En este sentido, el artículo 3 del Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas, dispone: «Están sujetas a declaración responsable de primera ocupación, de conformidad con la legislación aplicable, las siguientes actuaciones urbanísticas en edificaciones de nueva construcción y viviendas existentes, incluidas las catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección ambiental, histórico-artística con uso a vivienda: (...) c) Los cambios de uso a vivienda de edificaciones existentes», cuyo contenido regula el artículo 5.

10. Dicha declaración responsable resulta exigible para la inscripción de la declaración de obra nueva, conforme al artículo 28.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que: «Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: (...) b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna».

11. Como ha declarado la Resolución de 31 de marzo de 2023, la primera ocupación de una edificación es la situación del edificio, ajena a la declaración de obra terminada, pues nada tiene que ver con la conclusión de su construcción, como aspecto material, ni con su dominio, que ha operado ya por accesión, como aspecto jurídico; sino con una determinada aptitud del edificio para una actividad o un uso a desarrollar posteriormente en el edificio terminado en unas determinadas condiciones de calidad y seguridad, exigibles y verificables en el momento en que se efectúe o prevea su ocupación. Por ello, la Resolución de 28 de junio de 2016, en un supuesto de hecho relativo a una finca también ubicada en la Comunidad Valenciana declaró que, a la vista de lo dispuesto en los artículos 28.1.b) de la Ley estatal de Suelo y 214 y 222 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, de contenido equivalente al actual régimen vigente, para poder acreditar que la edificación terminada reúne los requisitos exigidos por la ordenación urbanística para su destino al uso previsto, es

necesario aportar al Registro de la Propiedad declaración responsable debidamente presentada en el Ayuntamiento.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al primer defecto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.