

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11152 *Resolución de 29 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 18, respecto de una escritura pública de cambio de uso de local a apartamento turístico.*

En el recurso interpuesto por doña S. M. S. contra la nota de calificación negativa expedida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 18, doña María del Carmen Soto de Prado Otero, respecto de una escritura pública de cambio de uso de local a apartamento turístico.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de septiembre de 2025 por el notario de Valencia, don José Manuel Valiente Cabadés, con el número 3.605 de protocolo, se formalizó el cambio de uso de local a apartamento turístico de la finca registral número 6290 del Registro de la Propiedad de Valencia número 18.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 18, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Documento presentado: Escritura de cambio de uso de local a apartamento turístico con número de protocolo 3605 autorizada en Valencia el 23 de septiembre de 2025.

Notario autorizante: D. José Manuel Valiente Cabadés.

Asiento de presentación: n.º 2082 del Diario 2025.

Finca (datos registrales): n.º 6290.

Fundamentos de Derecho.

1.º La declaración responsable es uno de los supuestos del artículo 10 de la Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de Valencia. Igualmente la declaración responsable está regulada en el artículo 241 de la LOTUP en virtud del cual, para desplegar plenos efectos, deberá acompañarse de los documentos que se exigen en dicho artículo. Esto es, se hace necesario a efectos de su inscripción la aportación del certificado de conformidad de entidad colaboradora.

En cuanto al hecho señalado, el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell Valencià de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje dispone en los números 1), 2) y 3) de su artículo 241 lo siguiente: "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. 3. La parte promotora, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar la actuación de que se trate, y presentada esta ante el ayuntamiento o entidad local competente junto con toda la documentación exigida, estará habilitada para su inicio inmediato, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración...” Conforme al artículo señalado deberá acompañarse a la declaración responsable los documentos indicados, en este sentido el artículo 233 del mismo decreto en su número 2.a) dispone: “Artículo 233. Actuaciones sujetas a declaración responsable. 2. Las actuaciones siguientes están sujetas a declaración responsable, de acuerdo con lo que se establece en el apartado anterior y siempre que estén acompañadas de una certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos establecidos en la disposición adicional cuarta de este texto refundido: a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, sin importar su uso...” En cuanto a la certificación que debe acompañar a la declaración responsable la Disposición adicional cuarta del referido Decreto en sus números 1 y 2.a), dispone: “Entidades colaboradoras de la administración: ‘1. Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística a que se refiere este precepto a través de entidades colaboradoras de la administración, o de los distintos colegios profesionales en relación a las competencias específicas que sus colegiados o colegiadas ostenten, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. 2. Las entidades colaboradoras de la administración o los colegios profesionales correspondientes podrán ejercer las siguientes funciones: a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable’.”.

2.º Es necesaria la aportación del informe de conformidad del Ayuntamiento de Valencia respecto al cambio de uso realizado. Artículo 28 Ley del Suelo del Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

En este sentido señala la DGSJYFP en Resoluciones de 25 de marzo y 21 de noviembre de 2024, entre otras, que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación y señala expresamente que “como se ha expuesto anteriormente, el marco normativo estatal posibilita, en cuanto al primero de los requisitos, si alguna legislación autonómica lo previera, (...), que como título habilitante de la actuación sea suficiente la declaración responsable urbanística de cambio de uso, de división de locales o viviendas o de implantación de actividades (acto de edificación), complementada con un acto o certificación expreso de conformidad municipal, no siendo válida, a efectos de inscripción, la conformidad emitida por parte de entidades urbanísticas colaboradoras por su falta de carácter administrativo, como señalan también las indicadas resoluciones.”

3.º Siendo el alta en el Registro de Viviendas Turísticas residenciado en Generalitat, Servei Territorial de Turisme, el 10 de abril de 2025, posterior por tanto a 3 de abril de 2025 fecha en la que entra en vigor la modificación introducida a la Ley de Propiedad Horizontal por la disposición final 1.ª de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero y por la que se introduce el párrafo tercero al artículo 7 LPH, se requiere la correspondiente autorización de la Junta de Propietarios a tenor de los artículos 7.3 y 17.12 LPH.

Art. 7.3 LPH “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.”.

Art. 5, e) LAU “La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”.

Contra la precedente Nota (...).

Valencia a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen Soto de Prado Otero registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia 18 a día veintidós de octubre del dos mil veinticinco.»

Presentada el día 22 de octubre de 2025 documentación complementaria para subsanar los defectos advertidos en la precedente nota, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Documento presentado: Escritura de cambio de uso de local a apartamento turístico con número de protocolo 3605 autorizada en Valencia el 23 de septiembre de 2025.

Notario autorizante: D. José Manuel Valiente Cabadés.

Asiento de presentación: n.º 2082 del Diario 2025.

Finca (datos registrales): n.º 6290.

Fundamentos de Derecho.

El documento arriba referenciado fue presentado en esta oficina para proceder a su inscripción y fue objeto de calificación registral desfavorable con fecha 22 de octubre de 2025.

Aportado nuevamente el citado documento junto con documentación complementaria el 22 de octubre de 2025, se subsanan sólo en parte los defectos advertidos en la precedente nota de calificación desfavorable, en concreto los defectos señalados en los puntos n.º 1 y n.º 2 pero no el defecto advertido en el punto n.º 3 pues, no se aporta la correspondiente autorización de la Junta de Propietarios a tenor de los artículos 7.3 y 17.12 LPH.

Por tanto, continúa vigente el asiento de presentación y en aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, se deduce que:

- a) No existe por la presente nota nueva de calificación.
- b) Se mantiene el mismo cómputo para el plazo de interposición del recurso, es decir, desde la notificación de la calificación primitiva, es decir 22 de octubre de 2025.
- c) No cabe, pues, nueva prórroga ni notificación, continuando vigente la calificación primitiva con la prórroga y notificación derivadas de ella.

Valencia a 5 de noviembre de 2025 La Registradora: M.^a Carmen Soto de Prado Otero Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen Soto de Prado Otero registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia 18 a día cinco de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. M. S. interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«I. Hechos.

1. Con fecha 23 de febrero de 2024, la recurrente presentó ante el Ayuntamiento de Valencia solicitud de informe de compatibilidad urbanística con objeto de destinar su inmueble a uso turístico, conforme a la normativa autonómica vigente (Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana).

2. El expediente municipal fue resuelto favorablemente el 9 de abril de 2025, tras más de un año de tramitación, siendo dicho informe un requisito previo y obligatorio para la obtención de la licencia turística autonómica.

3. En virtud de esa resolución, se procedió a la inscripción en el Registro de Viviendas Turísticas ante Turisme Comunitat Valenciana, con fecha 10 de abril de 2025, un día después de la resolución municipal.

4. Con fecha 22 de octubre de 2025, el Registro de la Propiedad de València n.º 18 emitió nota de calificación negativa, exigiendo la autorización de las tres quintas partes de la comunidad de propietarios, conforme a los artículos 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), en su redacción vigente desde el 3 de abril de 2025.

5. Contra dicha nota, la recurrente aportó documentación complementaria el mismo 22 de octubre de 2025, incluyendo copia de la resolución municipal y normativa aplicable.

Mediante comunicación posterior, el Registro mantiene el defecto n.º 3, relativo a la falta de acuerdo de la comunidad, indicando que el plazo de recurso se mantiene desde la fecha de la calificación inicial.

6. Dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, se interpone el presente recurso gubernativo.

II. Fundamentos jurídicos.

1. Primero. Aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Propiedad Horizontal.

La Disposición Adicional Segunda de la LPH, introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, establece que: "Los propietarios que, con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, estuvieran ejerciendo la actividad turística y se hubieran acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrán continuar desarrollando dicha actividad conforme a la normativa aplicable."

La solicitud de compatibilidad urbanística presentada el 23 de febrero de 2024 constituye, conforme al artículo 64 de la Ley 15/2018, el acto formal de acogimiento

previo a la normativa turística autonómica, requisito previo e indispensable para la inscripción de cualquier vivienda turística en la Comunitat Valenciana.

En consecuencia, el expediente de la recurrente se encontraba acogido a la normativa turística antes del 3 de abril de 2025, cumpliendo el presupuesto legal que habilita la aplicación de la Disposición Adicional Segunda, aunque la licencia autonómica se formalizara posteriormente por causas ajenas a su voluntad.

2. Segundo. Naturaleza unitaria del procedimiento administrativo y ausencia de retroactividad.

El procedimiento de compatibilidad urbanística y la posterior licencia turística constituyen un único procedimiento concatenado dentro del marco autonómico valenciano, conforme al principio de unidad procedimental (artículo 21.3 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común).

El retraso de más de un año en la resolución municipal –ajeno por completo a la voluntad de la interesada– no puede generar efectos perjudiciales ni alterar la normativa aplicable, conforme al principio de confianza legítima y buena fe administrativa (artículo 3.1 de la Ley 40/2015) y a la prohibición de retroactividad de las normas restrictivas de derechos (artículo 2.3 del Código Civil y artículo 9.3 de la Constitución Española).

3. Tercero. Interpretación autonómica del concepto “acogimiento previo a la normativa turística”.

La Resolución de la DGSJFP de 30 de julio de 2025 (BOE n.º 261, de 30/10/2025) –citada en la nota de calificación– determina que el “acogimiento previo” debe interpretarse según la realidad normativa de cada comunidad autónoma.

En la Comunitat Valenciana, el proceso turístico no comienza con la obtención de la licencia autonómica, sino con la solicitud de compatibilidad urbanística, acto formalmente integrado en la tramitación turística, conforme a los artículos 64 a 66 de la Ley 15/2018 y su Decreto 10/2021, de 22 de enero.

Por tanto, la situación aquí planteada no es equiparable a los casos analizados por la DGSJFP en su resolución de julio de 2025 (referidos a comunidades sin fase urbanística previa), por lo que la interpretación restrictiva de “actividad iniciada” no resulta aplicable.

4. Cuarto. Principio de seguridad jurídica y confianza legítima.

Aplicar la nueva redacción del artículo 7.3 LPH a procedimientos ya iniciados más de un año antes de su entrada en vigor vulneraría el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) y la confianza legítima generada en quien actuó conforme a la normativa vigente en el momento de iniciar el procedimiento.

El retraso administrativo en la emisión del informe de compatibilidad –requisito impuesto por la propia Administración– no puede determinar la pérdida del derecho a inscribir el uso turístico sin autorización comunitaria, so pena de incurrir en un efecto retroactivo prohibido.

III. Petición final.

Por todo lo expuesto, solicita:

1. Que se admita el presente recurso gubernativo, y se revoque la nota de calificación negativa de fecha 22 de octubre de 2025, ordenando la inscripción del cambio de uso del inmueble a vivienda turística, sin necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios, por aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley 15/2018 de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

2. Que, en su caso, se reconozca expresamente que el acto de solicitud de compatibilidad urbanística constituye “acogimiento previo a la normativa turística” a los efectos de la citada disposición adicional.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. En su informe indicaba: «a 9 de diciembre de 2025 y habiendo transcurrido 10 días hábiles desde que la interesada recibió la comunicación, esto es el 21 de noviembre de 2025, no ha presentado en este Registro la documentación requerida, esto es, la escritura calificada con la nota de calificación primitiva de 22 de octubre de 2025 junto con toda la documentación complementaria aportada». Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, no ha formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo, 13, 18 y 19 de junio y 30 de julio y 4 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 23 de septiembre de 2025, con el número 3.605 de protocolo, por el notario de Valencia, don José Manuel Valiente Cabadés, se formalizó el cambio de uso de local a apartamento turístico de la finca registral 6.290 del Registro de la Propiedad de Valencia número 18.

De los tres defectos de la calificación inicial, subsiste únicamente éste, objeto de recurso: «3.º Siendo el alta en el Registro de Viviendas Turísticas residenciado en Generalitat, Servei Territorial de Turisme, el 10 de abril de 2025, posterior por tanto a 3 de abril de 2025 fecha en la que entra en vigor la modificación introducida a la Ley de Propiedad Horizontal por la disposición final 1.ª de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero y por la que se introduce el párrafo tercero al artículo 7 LPH, se requiere la correspondiente autorización de la Junta de Propietarios a tenor de los artículos 7.3 y 17.12 LPH».

Se recurre la calificación, alegándose:

– «La Disposición Adicional Segunda de la LPH, introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, establece que: “Los propietarios que, con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, estuvieran ejerciendo la actividad turística y se hubieran acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrán continuar desarrollando dicha actividad conforme a la normativa aplicable.” La solicitud de compatibilidad urbanística presentada el 23 de febrero de 2024 constituye, conforme al artículo 64 de la Ley 15/2018, el acto formal de acogimiento previo a la normativa turística autonómica, requisito previo e indispensable para la inscripción de cualquier vivienda turística en la

Comunitat Valenciana. En consecuencia, el expediente de la recurrente se encontraba acogido a la normativa turística antes del 3 de abril de 2025, cumpliendo el presupuesto legal que habilita la aplicación de la Disposición Adicional Segunda, aunque la licencia autonómica se formalizara posteriormente por causas ajenas a su voluntad».

– «El procedimiento de compatibilidad urbanística y la posterior licencia turística constituyen un único procedimiento concatenado dentro del marco autonómico valenciano, conforme al principio de unidad procedimental (artículo 21.3 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común). El retraso de más de un año en la resolución municipal –ajeno por completo a la voluntad de la interesada– no puede generar efectos perjudiciales ni alterar la normativa aplicable, conforme al principio de confianza legítima y buena fe administrativa (artículo 3.1 de la Ley 40/2015) y a la prohibición de retroactividad de las normas restrictivas de derechos (artículo 2.3 del Código Civil y artículo 9.3 de la Constitución Española)».

– «Interpretación autonómica del concepto “acogimiento previo a la normativa turística” La Resolución de la DGSJFP de 30 de julio de 2025 (BOE n.º 261, de 30/10/2025) –citada en la nota de calificación– determina que el “acogimiento previo” debe interpretarse según la realidad normativa de cada comunidad autónoma. En la Comunitat Valenciana, el proceso turístico no comienza con la obtención de la licencia autonómica, sino con la solicitud de compatibilidad urbanística, acto formalmente integrado en la tramitación turística, conforme a los artículos 64 a 66 de la Ley 15/2018 y su Decreto 10/2021, de 22 de enero. Por tanto, la situación aquí planteada no es equiparable a los casos analizados por la DGSJFP en su resolución de julio de 2025 (referidos a comunidades sin fase urbanística previa), por lo que la interpretación restrictiva de “actividad iniciada” no resulta aplicable».

2. Así las cosas y limitado el recurso al tercero de los defectos de la calificación inicial y al recurso tal y como se ha planteado, la recurrente, en su escrito de recurso, señala que no es necesario acuerdo de la junta de propietarios para proceder al cambio de uso de la finca registral de local comercial a apartamento turístico, pues entiende que la solicitud de compatibilidad urbanística presentada por ella (el día 23 de febrero de 2024), con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación introducida en la Ley sobre propiedad horizontal por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, constituye un acogimiento previo a la normativa turística; a los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero que dispone: «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».

3. Dicho lo cual, el certificado de compatibilidad urbanística no es más que un paso previo al ejercicio de la actividad turística, pues lo único que acredita es si un uso, actividad o proyecto es compatible con la normativa urbanística vigente en un terreno o local concreto; es decir no es más que una actividad preparatoria que no determina la adquisición de derecho alguno hasta que se obtenga la correspondiente autorización administrativa (licencia) para iniciar el uso turístico.

Recordemos que la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal es clara («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»); pero exige que se esté ejerciendo la actividad turística a la fecha de su entrada en vigor (3 de abril de 2025).

Pero para que se considere iniciada la actividad turística se necesita la correspondiente autorización administrativa que en el presente caso es de fecha

posterior a la entrada en vigor de la citada Ley Orgánica 1/2025, ya que es de 10 de abril de 2025.

Por consiguiente, para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios (ex. artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal) se requiere cumplir los dos requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, y por lo que respecta a este caso, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025.

Se impone, por tanto, confirmar el criterio de la registradora expresado en su calificación, de modo que, para practicar la inscripción pretendida, habrá de acreditarse la aprobación expresa de la comunidad de propietarios en los términos del citado artículo 17.12; es decir, mayoría de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 29 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.