

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16135 *Resolución de 23 de abril 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 16, por la que se suspende la inscripción de una modificación de descripción con cambio de residencial a terciario hotelero por falta de acuerdo de la comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don J. L. V. M., en nombre y representación de la mercantil «Val Houses Investments, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 16, doña Ana María Olarte del Castillo, por la que se suspende la inscripción de una modificación de descripción con cambio de residencial a terciario hotelero por falta de acuerdo de la comunidad de propietarios.

Hechos

I

Mediante escritura pública de cambio de uso, segregación y agrupación otorgada el día 1 de abril de 2025 por el notario de Valencia, don José Alicarte Domingo, con el número 1.084 de protocolo, en unión de diligencias de subsanación y complemento de fechas 11 de abril, 21 de julio, 15 de septiembre y 23 de diciembre de 2025, y de conformidad con la solicitud de inscripción parcial realizada en la escritura relacionada y, específicamente respecto a la inscripción de las operaciones de segregación, declaración de resto y agrupación, describiendo las fincas resultantes de las mismas como locales comerciales, «Val Houses Investments, SL», como titular registral, procedía a la segregación y agrupación, solicitando la inscripción de estas operaciones sobre las fincas registrales número 4.156 a 4.162, 7.629, 15.728 a 15.745 y 15.771 del Registro de la Propiedad de Valencia número 16.

II

Presentada el día 12 de noviembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 16, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Certificación de despacho parcial.

Ana María Olarte del Castillo, registradora titular del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 16, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Certifico, en relación con la escritura de cambio de uso, segregación y agrupación, de fecha uno de abril del año dos mil veinticinco del Notario de Valencia don José Alicarte Domingo, n.º 1084/2025 –en unión de diligencias de subsanación y complemento de fechas once de abril de dos mil veinticinco, veintiuno de julio de dos mil veinticinco, quince de septiembre de dos mil veinticinco y veintitrés de diciembre de dos mil veinticinco, y de conformidad con la solicitud de inscripción parcial realizada en la escritura relacionada y, específicamente respecto a la inscripción de las operaciones de segregación, declaración de resto y agrupación, describiendo las fincas resultantes de las mismas como locales comerciales, según instancia firmada por el presentante, don J.

L. V. M., con DNI (...) de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinticinco, cuya firma ha sido ratificada en esta oficina– que ha motivado el asiento 1682/2025, lo siguiente:

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 12/11/2025, retirado 20/11/2025, incorporado al registro 01/12/2025, aportada documentación 23/12/2025.

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente y previa verificación de la autenticidad de la documentación aportada mediante consulta del código seguro de verificación facilitado en la página web de la entidad autorizante, he practicado la Inscripción (...)

– Nota de calificación.

Respecto a la inscripción del cambio de uso a terciario hotelero, la Registradora que suscribe ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta escritura de cambio de uso, segregación y agrupación de departamentos de propiedad horizontal, en la que la entidad Val Houses Investments, Sociedad Limitada, debidamente representada, como titular registral de ocho locales comerciales lleva a cabo una serie de segregaciones y agrupaciones, resultando doce fincas de uso terciario hotelero.

Resultando que las fincas objeto de segregación, agrupación y cambio de uso a terciario hotelero forman parte de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, y resultando que las obras han finalizado con fecha uno de julio de dos mil veinticinco según certificado final de obra de fecha cuatro de julio de dos mil veinticinco expedido por doña A. S. P., colegiado n.º (...), como director de Obra y que las comunicaciones protocolizadas de inicio de actividad presentadas en el Ayuntamiento de Valencia son de once de septiembre de dos mil veinticinco, para la inscripción del cambio de uso a terciario hotelero debe acreditarse el acuerdo de la junta de propietarios del edificio del que forman parte las fincas registrales Objeto de las operaciones citadas. aprobado por tres quintas partes del total de los propietarios que. a su vez. representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Fundamentos de Derecho.

De acuerdo con el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria, "(l)os 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".

Así, perteneciendo las fincas objeto de segregación, agrupación y cambio de uso a terciario hotelero a un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, es de aplicación el artículo 7.3 de la Ley 49/1960. de 21 de julio. sobre propiedad horizontal. añadido por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025. de 2 de enero, que establece: "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".

Y según el apartado 12 de dicho artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal: "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. (...).

Si bien de acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, también añadida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, "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", en este caso, de los documentos presentados resulta que las obras concluyeron las comunicaciones ambientales de inicio de actividad se realizaron con posterioridad al 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero, lo que no se estaba ejerciendo la actividad antes de dicha fecha y, por tanto, para la inscripción del cambio de uso a terciario hotelero, debe acreditarse la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos del artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, es decir, debe acreditarse que dicho cambio de uso a terciario hotelero ha sido aprobado por tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

En este sentido se expresa asimismo la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 30 de julio de 2025, en la que sostuvo que, habiéndose obtenido la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025, resulta exigible la autorización expresa de la comunidad, ex artículo 7.3 en relación con el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del reglamento, resuelvo suspender la inscripción del cambio de uso a terciario hotelero solicitada por el motivo expresado.

Dicho defecto se considera subsanable.

Contra la precedente Nota (...)

Valencia, a fecha indicada en la firma La Registradora. Ana María Olarte del Castillo. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Olarte del Castillo registrador/a titular de Valencia n.º 16 a día veintitrés de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. V. M., en nombre y representación de la mercantil «Val Houses Investments, SL», interpuso recurso el día 23 de enero de 2026 mediante escrito con base a los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. La denegación de la inscripción del cambio de uso a terciario hotelero y los motivos señalados por la Ilma. registradora.

Tal y como Consta en la calificación que se recurre, en lo que aquí interesa, esta parte presentó a inscripción la escritura formalizada en la escritura suscrita ante el notario de Valencia, don José Alicarte Domingo, el 1 de abril de 2025, bajo el número 1.084 de su protocolo y sus posteriores diligencias de subsanación y complemento para el cambio de uso de los locales de la mercantil que suscribe a terciario hotelero.

La denegación de la inscripción se basa en que es de aplicación lo dispuesto en el art. 7.3 LPH que, desde su entrada en vigor el 3 de abril de 2025, exige la obtención de la autorización expresa de las Comunidades de Propietarios para poder destinar las viviendas para 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.

La autorización se debe obtener por la mayoría prevista en el art. 17.12 LPH.

En este caso –señala la Ilma. Registradora– “de los documentos presentados resulta que las obras concluyeron y las comunicaciones ambientales de inicio de actividad se realizaron con posterioridad al 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, por lo que no se estaba ejerciendo la actividad antes de dicha fecha y, por tanto, para la inscripción del cambio de uso a terciario hotelero, debe acreditarse la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos del artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, es decir, debe acreditarse que dicho cambio de uso a terciario hotelero ha sido aprobado por tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación”.

Segundo. Los motivos del recurso.

Se formulan dos motivos, uno con carácter principal y otro subsidiario, para la estimación del presente recurso:

i. El uso terciario hotelero no equivale a la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU, por lo que no se requiere la autorización expresa de las Comunidades de propietarios.

ii. En el caso de que se entienda que el uso terciario hotelero es equivalente a la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU, no sería de aplicación a los locales debido a que el referido precepto únicamente se refiere a viviendas.

Tercero. El uso terciario hotelero no equivale a la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la LAU, por lo que no se requiere la autorización expresa de las comunidades de propietarios.

Entiende este recurrente que la calificación de la Ilma. Registradora infringe la reiterada doctrina de este Centro Directivo referente a la necesidad de que exista una norma estatutaria expresa para prohibir o limitar una actividad en el seno de una Comunidad de Propietarios y, además, la doctrina más reciente que interpreta el artículo 17.12 LPH y, por ello, aplicable a lo dispuesto en el artículo 7.3 LPH, que es objeto del presente recurso.

El Tribunal Supremo ha señalado en numerosas ocasiones que la mera descripción del inmueble no supone limitación del uso; y que las prohibiciones o limitaciones a la propiedad privada contenida en los estatutos deben constar de manera expresa. Se trata de doctrina más que consolidada. Citamos a modo de ejemplo la STS de 27 de noviembre de 2023, n.º 1643/2023 que, a su vez cita las STS 729/2014, de 3 de diciembre; la STS 233/2015, de 5 de mayo; la STS de 24 de octubre de 2011, entre otras.

En relación con la posible prohibición o limitación de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU, ha señalado recientemente esta Dirección General en su Resolución de 29 de enero de 2025, con cita a otras muchas resoluciones (de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020, 15 de enero, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021 y 7 de febrero de 2023) que:

“Es indudable que norma vigente reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite, condicione o prohíba el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (vid. las Resoluciones de esta Dirección General de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020, 15 de enero, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021 y 7 de febrero

de 2023), o, como ocurre en el presente caso, 'cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad'.

En consecuencia, la aplicación de esta doctrina al presente caso exige determinar si el uso terciario hotelero para cuyo cambio de uso se ha denegado la inscripción es equivalente a la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU, esto es, si como uso terciario hotelero únicamente se concibe 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" o existen otras posibilidades de uso, para las cuales no se requiere la autorización expresa de la comunidad.

El uso terciario hotelero, en la Comunidad Valenciana, viene regulado en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, así como el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, modificado por el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico que –según su artículo 1– "tiene por objeto regular las actividades y los servicios de alojamiento turístico desarrollados en establecimientos ubicados en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, así como sus modalidades y clasificación, régimen de funcionamiento y prestación de servicios".

Así, señala el art. 64 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, al que se remite el art. 3.3 del el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana que:

1. El alojamiento turístico se podrá integrar en alguna de las siguientes modalidades:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.
- c) Viviendas de uso turístico.
- d) Campings.
- e) Áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas.
- f) Alojamiento turístico rural.
- g) Albergues turísticos.

La aplicación de esta norma al presente supuesto evidencia que el uso terciario hotelero comprende –apartado c)– las viviendas de uso turístico, para cuyo ejercicio de la actividad el artículo 7.3 LPH exige la autorización expresa de la Junta de propietarios, pero también comprende otros usos, distintos a la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU, para los cuales no es exigible ninguna autorización expresa de la Junta de propietarios. Podemos decir, por tanto, que el uso terciario hotelero, pese a englobar a las viviendas de uso turístico, comprende otros muchos usos relacionados con la actividad turística a los que no les es aplicable ni la exigencia del art. 7.3 LPH ni, por tanto, lo dispuesto en el art. 17.12 LPH.

Como se puede observar en la escritura suscrita ante el notario de Valencia, don José Alicarte Domingo, el 1 de abril de 2025, bajo el número 1.084 de su protocolo y sus posteriores diligencias de subsanación, la descripción de los locales resultantes tras la agrupación, segregación y cambio de uso –ponemos uno de ellos como ejemplo– es la siguiente:

1) Urbana. Número dieciséis-A: local de uso terciario hotelero en planta baja, señalado como "apartamento 1", con acceso directo desde (...)

Tiene una superficie construida de cincuenta y cinco metros y cinco decímetros cuadrados (55,05 m²).

Lindante, mirando a la fachada recayente a (...); frente, (...); derecha, local número 6 de esta planta; izquierda, apartamento 2 y rellano, hueco de ascensor y el cuerpo de la obra señalado con el número (...); y fondo, local número cinco de la repetida planta y hueco de ascensor del cuerpo de obra señalado con el número (...)

No se trata, por tanto, de una vivienda de uso turístico a las que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU y, por ello, no requiere de la autorización expresa de la Junta de propietarios.

Cuestión distinta es que, una vez obtenido el cambio de uso a terciario hotelero, no será posible obtener el NRU de vivienda turística, pero sí que será posible ejercer otra actividad distintas relacionada con el alojamiento turístico o, por ejemplo, el mero alquiler vacacional tal y como señala la doctrina de este Centro Directivo.

En consecuencia, interesamos la estimación el presente recurso y que se ordene la inscripción del cambio de uso de los locales de la entidad que suscribe a terciario hotelero (no apartamento turístico).

Cuarto. En el caso de que se entienda que el uso terciario hotelero es equivalente a la actividad a la que se refiere la letra e) del artículo 5 de la LAU, no se aplicaría a los locales debido a que el referido precepto se refiere a viviendas

Para el caso de que se entienda que el uso terciario hotelero equivale a la actividad a la que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU, entendemos que la autorización expresa no puede ser aplicable a los locales en la planta baja del edificio que, como en este caso, tienen acceso directo desde la calle.

El 7.3 LPH, en vigor desde el 3 de abril de 2025, establece que:

3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a la 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.

Por tanto, para poder conocer a quien afecta la exigencia de obtener la autorización expresa del art. 7.3 LPH, es necesario, en primer lugar, ver qué inmuebles están incluidos en la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Veamos lo que señala dicha norma:

Artículo 5. Arrendamientos excluidos.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

e) 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.

La LAU es meridianamente clara al distinguir entre los arrendamientos de vivienda – arts. 6 a 28– de los arrendamientos de uso distinto –arts. 29 a 35–, refiriéndose en este último supuesto a las propiedades como finca.

El art. 7.3 LPH exige el consentimiento expreso al “propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a la que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994e”. Si acudimos al citado precepto, podemos observar que regula la posibilidad de “cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato”.

En el caso del inmueble de los locales de quien suscribe no podemos hablar de vivienda; se trata de un local en planta baja, destinado a usos comerciales –cuya pretensión es de cambio de uso a terciario hotelero– al que no le es aplicable la exigencia del art. 7.3 LPH.

Si acudimos a alguno de los inmuebles que constan inscritos en el Registro, podemos ver que la descripción es la siguiente (...):

46067000366644. Urbana.—número dieciete [sic] y dieciocho-A. Local en planta baja, destinado a usos comerciales, con acceso directo desde (...) Tiene una superficie construida de cuarenta y seis metros y treinta y cinco decímetros cuadrados (46,35 m²). Lindante, mirando a la fachada recayente a (...); frente, (...); derecha, Finca 15.741; izquierda, Finca 15.743; y fondo, rellano y hueco de escalera del cuerpo de obra señalado con el número (...) y Finca 15.771.

Debe tenerse en consideración que, tanto el art. 5.e) LAU, como el art. 17.12 LPH (que son los preceptos que posteriormente dan lugar al art. 7.3 LPH), se introducen mediante el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Se trata de una norma que, a su vez, introduce diferentes modificaciones en otras normas, pero siempre en relación con viviendas, nunca con inmuebles de uso distinto de vivienda:

La exposición de motivos ("EM") del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo señala, por ejemplo, en su primer párrafo que la norma se ha dictado, porque se "ha situado al arrendatario de una vivienda como residencia habitual en una posición de debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad con las que se debe dotar al inquilino de una vivienda en posesión de justo título".

Si seguimos leyendo la EM, se afirma que "el incremento de los precios del mercado de la vivienda ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente".

En el apartado relativo a la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, señala la EM que "(e)ste desigual y heterogéneo comportamiento del mercado del alquiler de vivienda pone de manifiesto la existencia de diversos factores que inciden en esta evolución, y que constituyen el segundo motivo que justifica la urgencia y extraordinaria necesidad de las medidas. Se observa que el incremento de los precios del mercado de la vivienda ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente. Ello se pone de manifiesto si se analiza la evolución de los precios en los últimos años: las provincias en las que los precios de la vivienda se han incrementado con mayor intensidad han sido Madrid, Barcelona, Las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife. No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, si se analiza la evolución del alquiler en España de los últimos años, se observa que ha pasado de representar el régimen de tenencia del 20,3% de la población en el año 2011, al 22,9% en el año 2017, según los últimos datos de Eurostat, lo que supone un incremento del 12,8% y puede representar alrededor de 700.000 viviendas más en alquiler en este periodo. Esta tendencia contrasta con la mayor estabilidad de la media de la Unión Europea, en la que el alquiler ha aumentado ligeramente del 29,6% en 2011 al 30,0% en 2017".

La EM de citado Real Decreto-ley continúa diciendo que:

En materia de viviendas de uso turístico, también se recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

La EM finaliza diciendo que “resulta imprescindible la adopción urgente de una norma con rango de ley que permita la modificación de diferentes disposiciones normativas para adoptar determinadas medidas que cuentan con un alto grado de consenso social y no admiten demora, al afectar al ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada de muchos hogares”.

La EM del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler es lo suficientemente clara para poder afirmar que las modificaciones introducidas, entre ellas la que introduce el art. 17.12 LPH, afectan únicamente aquellos inmuebles destinados a vivienda habitual, no a aquellos inmuebles como el de mi mandante que no tienen ese destino.

Basta observar el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler para observar que todas las medidas están encaminadas a la protección de los arrendatarios de vivienda habitual, lo que evidentemente no afecta a los propietarios de locales u otro tipo de inmuebles. Entre esas medidas, está, por ejemplo, la limitación de actualización de las rentas para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, que sólo afecta a los arrendatarios de viviendas, no a los de uso distinto.

Si ello fuese poco claro, acudamos a los títulos de las distintas disposiciones de la norma:

Título I: Medidas de reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

En este título se encuentra, en el artículo primero, la modificación de la letra e), del artículo 5 LAU, que la propia norma señala que es una modificación de los contratos de arrendamiento de vivienda. A este precepto –recordemos– se remite el apartado 12 del art. 17 LPH.

Posteriormente modifica una serie de preceptos de la LAU, todos ellos relativos al arrendamiento de vivienda habitual.

Los restantes títulos también se refieren a vivienda habitual, particularmente el tercero ([m]edidas de reforma de procedimiento de desahucio de vivienda), que modifica preceptos procesales que afectan a litigios de desahucio de vivienda y el cuarto ([m]edidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler), así como todas las disposiciones adicionales que se refieren a vivienda habitual ([m]edidas para promover la oferta de vivienda en alquiler o [s]istema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, por ejemplo).

El fundamento de la norma que introduce el artículo 17.12 LPH (y el posterior 7.3 LPH) es claro y señala que pretende, en cierta medida, regular el mercado del alquiler de viviendas debido al incremento en los precios como consecuencia de destinar las viviendas al alquiler turístico.

Huelga decir, tal y como consta en el documento uno aportado, que el inmueble de mi mandante no puede ser usado como vivienda sino únicamente como un local en planta baja destinado a usos comerciales.

Por tanto, pretender exigir los requisitos previstos en el art. 7.3 LPH o, en su caso, aplicar las limitaciones que establece el artículo 17.12 LPH a aquellos otros inmuebles que, en ningún caso, por motivos urbanísticos, pueden ser destinados al alquiler de vivienda, es claramente contrario a la norma.

Pero, además, limitar únicamente el uso turístico a viviendas situadas en plantas altas tiene una razón adicional como puede ser la evitación de molestias a los propietarios por el trasiego que los ocupantes de las viviendas puedan tener por el trasiego de gente a través de las zonas comunes del edificio. Molestias que, en ningún caso, pueden provocar los usuarios de los locales comerciales situados en las plantas bajas del edificio pues no tienen acceso al zaguán, sino acceso directo desde la calle tal y como se puede observar en su descripción.

De hecho, el propio Tribunal Supremo ha venido diferenciando de antiguo las viviendas de los locales comerciales, por lo que no cabe equipararlos. Según ese criterio

más que asentado, no pueden tener la misma consideración en la prohibición –en el supuesto de que fuese admisible– de la actividad de apartamentos turísticos las viviendas y los locales.

Como señala la STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 679/2020, de 15 de diciembre (...) con cita a la STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª), núm. 7/2010, de 11 de febrero (...):

“Esta Sala tiene declarado que, en la aplicación del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal (...), no cabe idéntica interpretación entre locales de negocio y pisos, con fundamento en que los primeros se ubican generalmente en las plantas bajas y los segundos en las siguientes, y aunque la fachada es todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, la zona relativa a los pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, donde cualquier modificación puede romper la armonía del conjunto, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, tanto en su inicial construcción y acabado, a veces elemental, rudimentario y sin división alguna, como en cualquier cambio de su configuración o aspecto externo, en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales, siempre mudable, y susceptible de notables transformaciones de destino surgidas por iniciativa de los iniciales titulares, o de sus sucesores, pues, como ejemplo, es distinta su conformación, entre otras, para una cafetería, un supermercado o una oficina bancaria, de manera que la realidad operativa exige alteraciones esenciales para el fin perseguido, que a veces afectarán a la fachada, siempre que no perjudique a otros copropietarios y que la porción utilizada de la misma no sea susceptible de uso o aprovechamiento por el resto de los comuneros (SSTS de 15 y 28 de octubre y 11 de noviembre de 2009).

El Tribunal Supremo se ha pronunciado recientemente en sus sentencias número 1232/2024, de 3 de octubre (...) y 1233/2024, de 3 de octubre (...) sobre la posibilidad del prohibir los apartamentos turísticos, aunque no se ha pronunciado sobre si la prohibición puede alcanzar a inmuebles cuyo uso es distinto al residencial. Del texto de ambas sentencias es razonable concluir que la prohibición o la exigencia de autorización no alcanza más que a las viviendas o a los inmuebles de uso residencial.

El supuesto de hecho de la sentencia 1232/2024 se refiere a la impugnación de un acuerdo que prohíbe el alquiler turístico en la comunidad de propietarios y se impugna por una mercantil “propietaria de una vivienda”, por lo que no se plantea la cuestión del alcance de la prohibición a los locales.

El supuesto de la sentencia 1233/2024 es más llamativo, por cuanto la prohibición del alquiler turístico viene fundamentada en “las molestias y perjuicios que la explotación de la actividad de alquiler turístico causaba a los propietarios”; los “destrozos de espacios y elementos comunes; hurtos de la decoración del portal; olores, entre ellos de marihuana, que impregnan todo el bloque; basura orgánica; restos de comida, colillas, orines, manchas de todo tipo en los portales, pasillos comunes y ascensores, entre otros”; el hecho de que “el alquiler de viviendas ‘online’ favorece el anonimato y la entrada de gente cuya probidad se desconoce” o que se trata del “ejercicio de una actividad comercial, que contrasta con la naturaleza residencial del edificio comunitario”.

Las sentencias argumentan, para concluir que es posible prohibir la actividad, que la interpretación del art. 17.12 LPH debe realizarse en base al espíritu con el que se crea, esto es, se debe determinar “por qué y para qué fue dictada” la norma. Para ello, se disecciona la exposición de motivos o el preámbulo del RDL 7/2019. Sostiene la Sala que la norma se crea por “las dificultades de los ciudadanos de acceso a la vivienda en régimen de alquiler” y sus esfuerzos “para cubrir las necesidades de habitación”.

También sostiene que “la voluntad del legislador es proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para la venta y arrendamiento” y habla de “la problemática de las dificultades de acceso a la vivienda, que se pretenden corregir por medio de tal disposición normativa”.

Señala concretamente el Tribunal Supremo en la sentencia núm. 1233/2024, de 3 de octubre (...):

Por su parte, la STS 519/1991, de 2 de julio, enseña que el espíritu y finalidad de la norma no son:

“(...) un mero elemento de interpretación, sino la clave fundamental para orientar aquélla; de antiguo ha sentado la doctrina de esta Sala la insuficiencia del criterio literal en la interpretación de la norma jurídica y así dice la sentencia de 23 de marzo de 1950 ‘que si bien en materia de interpretación de las normas legales es preciso partir de la literalidad de su texto, no puede menos de tenerse en cuenta el valor del resultado, a fin de que tal interpretación conduzca a una consecuencia racional en el orden lógico.’”

En particular, a estos efectos de determinar la finalidad pretendida por las leyes, la jurisprudencia suele acudir a sus preámbulos o exposiciones de motivos en tanto en cuanto constituyen un instrumento privilegiado para desvelar la razón de ser de su regulación normativa (SSTS 205/2001, de 27 de febrero; 877/2024, de 19 de junio; 929/2024, de 1 de julio y 1015/2024, de 17 de julio, entre otras muchas).

De esta manera, si examinamos el preámbulo del RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se justifica precisamente la urgencia de su aprobación con fundamento en las dificultades de los ciudadanos de acceso a la vivienda en régimen de alquiler, así como por haberse generado, en los últimos tiempos, un notorio incremento de las rentas, y, consecuentemente, de los porcentajes de esfuerzo de los ingresos familiares para cubrir las necesidades de habitación; y así señala:

“No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad.”

Y añade que:

“En materia de viviendas de uso turístico, también se recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.”

En definitiva, el espíritu y finalidad de la norma no es contrario, sino que propicia precisamente la interpretación de que la limitación de la actividad del alquiler turístico comprenda su prohibición. La voluntad del legislador es proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para arrendamiento, con la natural repercusión sobre los precios y correlativa reducción del esfuerzo de las economías familiares. Condicionar o restringir el ejercicio de aquella actividad no soluciona, al menos, en la misma medida, la problemática de las dificultades de acceso a la vivienda, que se pretenden corregir por medio de tal disposición normativa.

Por tanto, si como señala el Tribunal Supremo la posibilidad de prohibir el alquiler turístico se fundamenta en la finalidad del precepto, esto es, en que no desaparezcan del mercado del alquiler pisos que pueden destinarse a vivienda habitual o al uso residencial, no es razonable que esta la exigencia de autorización o, en su caso, la posibilidad de prohibir los apartamentos turísticos alcance a aquellos locales cuyo uso no es el residencial.

También debe tenerse en consideración el supuesto resuelto en la sentencia 1233/2024, en la que una comunidad de propietarios de Marbella prohíbe los apartamentos turísticos por las molestias y perjuicios que la explotación de la actividad de alquiler turístico causaba a los propietarios”, entre ellas, como se ha dicho, “destrozos de espacios y elementos comunes; hurtos de la decoración del portal; olores, entre ellos de marihuana, que impregnan todo el bloque; basura orgánica; restos de comida, colillas, orines, manchas de todo tipo en los portales, pasillos comunes y ascensores, entre otros” y que se trata del “ejercicio de una actividad comercial, que contrasta con la naturaleza residencial del edificio comunitario”.

En definitiva, como se ha señalado, es totalmente lógico que cualquier actividad de este tipo que potencialmente es susceptible de provocar molestias pueda ser prohibida, pero si los arrendatarios –del apartamento turístico– no tienen acceso a las zonas comunes y no pueden causar todas esas molestias, no parece defendible que les alcance la exigencia de autorización o, en su caso, la prohibición.

Pero, es más, es que la norma literalmente es clara: únicamente se exige la autorización expresa al 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.

Si el inmueble cuyo cambio de uso se está calificando –y sobre eso no puede existir ninguna discrepancia– es un local comercial cuya descripción pasa a ser la de un “local de uso terciario hotelero” con acceso directo desde la calle, no se le puede exigir ninguna autorización expresa.

Por ello, y con carácter subsidiario, interesamos la estimación el presente recurso y que se ordene la inscripción del cambio de uso de los locales de la entidad que suscribe a terciario hotelero (no apartamento turístico).

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 23 de diciembre de 2025 dictado por la Ilma. Sra. Registradora del Registro de la Propiedad 16 de Valencia a inscribir el cambio de uso a terciario hotelero respecto de los locales de la entidad mercantil que suscribe y, previos los trámites que oportunos, dicte resolución estimando el presente recurso y ordenando la referida inscripción.»

IV

Dado traslado del recurso interpuesto al notario de Valencia, don José Alicarte Domingo, como autorizante del título calificado, presentó el siguiente escrito datado el día 2 de febrero de 2026:

«1. El día 30 de enero de 2026 se me ha dado traslado de dicho recurso a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

2. La escritura se otorgó el día 1 de abril de 2025 y se presentó ese mismo día en el Registro de la Propiedad.

3. La Ley orgánica 1/2025 entró en vigor, a estos efectos, el día 3 de abril de 2025, con posterioridad a la escritura y a la presentación en el Registro. La LO 1/2025 introduce una limitación nueva al derecho de propiedad; pero, no existe disposición transitoria que otorgue efectos retroactivos. No se actúa sobre viviendas, sino sobre locales.

4. Las normas estatutarias permiten tanto la modificación de las entidades del edificio, como la libertad de destino de los locales en planta baja, sin más limitaciones que las establecidas en las ordenanzas municipales y en el Reglamento de actividades molestas, peligrosas, nocivas o insalubres.

5. En lo demás, me adhiero a los argumentos del recurrente.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 5 de febrero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 53, 64 y 65 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; 7.5 de las Normas Municipales del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Valencia; las Sentencias del Tribunal Supremo número 725/2025, de 18 de febrero, y 1232 y 1233/2024, de 3 de octubre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 1999, 8 de marzo de 2012, 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 31 de agosto de 2017, 27 de junio de 2018 y 27 de marzo y 3 de junio de 2019, y la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2020, 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022, 6 de febrero de 2023, 24 y 25 de marzo, 9 de abril, 4, 11 y 28 de junio, 9 de julio, 1 de octubre y 25 de noviembre de 2024, 25 de junio, 15 de julio y 26 de noviembre de 2025 y 6 de febrero de 2026.

1. En el presente expediente se solicita, mediante la presentación de escritura de cambio de uso, segregación y agrupación, la inscripción del cambio de uso de local comercial a uso terciario hotelero sin acuerdo de la comunidad de propietarios a que se refiere el artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, al entender que el uso terciario hotelero no es equivalente a la actividad descrita en la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. La registradora suspende la operación registral solicitada al considerar necesario el referido acuerdo de la comunidad de propietarios al entender aplicable el mandato contenido en el artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, en vigor desde el 3 de abril de 2025 al disponer: «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 citado artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone: «Arrendamientos excluidos. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: (...) e) 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».

3. El recurrente alega que no estamos ante viviendas de uso turístico a las que se refiere el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino ante un local desinado a uso terciario hotelero, por lo que no le resulta aplicable el régimen de los artículos 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, en relación con el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

4. Por tanto, la cuestión central que se debate en el presente recurso es si es exigible el acuerdo de la comunidad de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal que el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal exige para poder destinar un elemento privativo a de la misma a vivienda de uso turístico al cambio de uso un local comercial de uso terciario hotelero, alteración que indudablemente excede del estricto cambio de destino. La respuesta debe ser negativa y, por tanto, la nota de calificación recurrida debe ser revocada en los términos que ha sido redactada, al definir expresamente el citado párrafo tercero del artículo séptimo de la Ley

sobre propiedad horizontal su ámbito de aplicación exclusivamente a «la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos» tal y como sostiene el recurrente en su escrito de recurso.

5. No obstante, la Sentencia del Tribunal Supremo número 725/2025 de 18 de febrero ha reconocido que: «Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria», fijando, por tanto, en el propio título constitutivo de la propiedad horizontal y en el régimen estatutario aprobado los límites aplicables al pretendido cambio a uso hotelero.

En tal sentido se ha pronunciado de manera reiterada este Centro Directivo exigiendo, para que dicho cambio de uso pueda ser inscrito, la acreditación del adecuado cumplimiento de los requisitos tanto civiles, como urbanísticos y administrativos. Por tanto, si el cambio de uso no se encuentra expresamente permitido por los estatutos, como ocurre en el presente expediente, y altera la configuración del título constitutivo de la propiedad horizontal, debiera exigirse, junto con la acreditación de las oportunas autorizaciones urbanísticas y administrativas, el acuerdo unánime de la comunidad al implicar una modificación del propio título constitutivo de la propiedad horizontal.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos en que ha sido redactada.

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, 23 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.