VIVIENDA DE USO TURÍSTICO · COMUNITAT VALENCIANA

Heredar un piso turístico ya no obliga a empezar de cero

Un cambio importante que ha pasado casi inadvertido en la Comunitat Valenciana (desde julio de 2026)

Fallece el titular de un piso turístico; la viuda y los hijos heredan y quieren seguir alquilándolo. ¿Sigue vigente la inscripción? ¿Hay que empezar de cero con el expediente? La respuesta cambió en julio de 2026 —a mejor para quien hereda—, pero venía escondida en el artículo 133 de una ley extensa y casi nadie se ha enterado.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario*

www.alquilerviviendavacacional.com

El caso, tan común como delicado

Es una escena que cualquier despacho conoce. Fallece el titular de un piso que venía funcionando como vivienda de uso turístico; la propiedad pasa a la viuda y los hijos, y la familia sigue alquilándolo como si nada. Hasta que surge la pregunta inevitable: ¿sigue vigente la inscripción en el Registro de Turismo?, ¿hay que rehacer el expediente? La respuesta acaba de cambiar —y a mejor para quien hereda—, pero el cambio venía tan escondido que conviene contarlo con calma.

Qué cambió (y por qué casi nadie se enteró)

Desde el 3 de julio de 2026, la herencia queda expresamente exceptuada del régimen general de cambio de propiedad. Lo dice el nuevo párrafo segundo del artículo 23 bis.3 del Decreto 10/2021: cuando el cambio deriva de una transmisión *mortis causa* «no resultará aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior», y el heredero «deberá presentar únicamente una declaración responsable de modificación de propiedad por transmisión mortis causa»[1].

En cristiano: heredar ya no obliga a rehacer el expediente con los requisitos de hoy ni a aportar de nuevo el informe municipal de compatibilidad urbanística. Basta esa declaración.

¿Por qué ha pasado tan desapercibido? Porque la excepción no llegó en una norma turística con nombre propio, sino en el artículo 133 de la Ley 3/2026, de 29 de junio, perdido entre otras muchas materias. Un cambio de calado para miles de propietarios, viajando de polizón en una ley extensa. Lo confieso: yo mismo, que me dedico a esto, me enteré tarde. Y si se le escapa a quien está al tanto, imagine al propietario que solo quiere seguir alquilando el piso de sus padres.

Cuidado con el texto consolidado

Y aquí una advertencia de método. Casi todos consultamos el «texto consolidado» de la norma —cómodo, todo en uno— dando por hecho que está al día. Pues bien: hoy, el consolidado del Decreto 10/2021 en el *Diari Oficial* todavía no incorpora la reforma de la Ley 3/2026.

Quien se fíe solo de él seguirá leyendo la versión anterior, sin excepción para la herencia, y dará la respuesta equivocada. La lección es vieja y se olvida a menudo: el consolidado orienta, pero quien manda es el texto de la norma que modifica, en su diario oficial.

Ojo con la fecha: antes era justo al revés

El detalle temporal es decisivo, porque la regla anterior decía justo lo contrario. Entre el 8 de agosto de 2024 y el 2 de julio de 2026, la redacción del Decreto ley 9/2024 no admitía excepción alguna: cualquier cambio de propiedad —también el hereditario— obligaba a una nueva

declaración responsable con su informe municipal[2]. Si la sucesión se tramitó en esa ventana, ese fue el régimen aplicable. La fecha, aquí, manda.

¿Se pierde la inscripción si no se comunica?

No se pierde sola, pero tampoco se hereda sola. El artículo 29.2 del Decreto 10/2021 obliga a comunicar al servicio territorial de turismo los cambios de titularidad mediante declaración responsable[3]. Seguir alquilando a nombre del fallecido deja la actividad sin cobertura formal y expone al heredero a las consecuencias de una declaración inexacta. Conviene, además, comprobar en el Registro la fecha y el plazo de validez de la inscripción: el plazo del régimen transitorio sigue corriendo al margen de la herencia.

> *«Heredar ya no obliga a rehacer el expediente; vender, sí.»*
>
> TRANSMISIÓN DE LA VUT EN LA COMUNITAT VALENCIANA

¿La viuda, o todos los herederos?

Aquí la norma deja un fleco. Habla de «la nueva persona propietaria», en singular, y no resuelve qué ocurre cuando heredan varios —la viuda y los hijos, con sus cuotas—. Sin criterio publicado, lo prudente es reflejar la situación real de la propiedad y, si el servicio lo admite, designar una persona de contacto para la tramitación. Poner a uno solo y callar a los demás introduce en la declaración justo la inexactitud que se quiere evitar[4]. Antes de presentar nada, una consulta escrita al servicio territorial —y guardar la respuesta— vale su peso en oro.

Vender no es heredar

Conviene tener presente una diferencia a la hora de hacer planes: vender el piso en vida no es como heredarlo. Quien vende sigue el camino largo —una nueva declaración responsable y, con ella, el informe municipal—; quien hereda, ya no tiene que pasar por todo eso. Dicho en pocas palabras: heredar y vender han dejado de costar lo mismo en la ventanilla.

Solo hay que recordar dos cosas. La primera, que esta ventaja depende de la fecha en que se tramite. La segunda, que la ley no lo aclara todo, y lo que calla conviene dejarlo por escrito. Ese pequeño detalle es lo que marca la diferencia entre heredar con los papeles en regla y descubrir el problema cuando ya no tiene arreglo.

NOTAS

1. Artículo 23 bis.3, párrafo segundo, del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, en la redacción dada por el artículo 133 de la Ley 3/2026, de 29 de junio (DOGV núm. 10396, de 2 de julio de 2026; BOE-A-2026-15683), en vigor desde el 3 de julio de 2026: la transmisión *mortis causa* queda exceptuada del régimen general y basta «una declaración responsable de modificación de propiedad por transmisión mortis causa».
2. Régimen general (párrafo primero del art. 23 bis.3): todo cambio de propiedad posterior al 8 de agosto de 2024 obliga a nueva declaración responsable con el régimen vigente y con el informe municipal de compatibilidad urbanística (art. 21.4.c del Decreto 10/2021). La redacción anterior, sin excepción para la sucesión, procedía del artículo 3 del Decreto ley 9/2024, de 2 de agosto, vigente entre el 8 de agosto de 2024 y el 2 de julio de 2026.
3. Artículo 29.2 del Decreto 10/2021: deber de comunicar al servicio territorial de turismo «los cambios de titularidad en la prestación del servicio de alojamiento turístico» mediante declaración responsable.
4. La norma se refiere a «la nueva persona propietaria», sin resolver la cotitularidad; no consta criterio publicado de Turisme Comunitat Valenciana. Antes de presentar, verifíquese y formúlese consulta escrita previa al servicio territorial competente. (El texto consolidado del Decreto 10/2021 en el DOGV aún no incorpora las modificaciones de la Ley 3/2026, tomadas aquí del texto de esa ley.)