DERECHO TURÍSTICO · DIVULGACIÓN JURÍDICA

Ni vivienda ni local

Por qué la normativa turística no obliga a convertir el local antes de registrar una vivienda de uso turístico

Es una de las consultas que más se repite en el despacho: para dar de alta una vivienda de uso turístico en un bajo comercial, ¿hay que cambiar antes el uso a vivienda? La respuesta corta es que la normativa turística no lo exige. Y en la Comunitat Valenciana dice justo lo contrario.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

La pregunta llega casi todas las semanas: «tengo un local en planta baja y quiero destinarlo a vivienda de uso turístico; me dicen que primero tengo que convertirlo en vivienda». Detrás suele haber una calificación registral o, sencillamente, una costumbre profesional.

Lo que casi nunca hay es un precepto de la normativa turística que lo diga.

Y el error no es inocuo: forzar un cambio de uso que la norma sectorial no reclama activa requisitos y mayorías que de otro modo no entrarían en juego.

Tres planos que conviene no mezclar

El **urbanístico** lo decide el Ayuntamiento, y responde a una sola pregunta: ¿admite el planeamiento esa actividad en ese emplazamiento?

El **sectorial turístico** lo regula la comunidad autónoma, mediante declaración responsable e inscripción en el registro de turismo.

El **registral** es el Registro de la Propiedad, con sus reglas propias.

Son planos independientes y ninguno purga a los demás. La confusión entre el segundo y el tercero está en el origen de todo el equívoco.

Lo que dice de verdad la norma valenciana

Aquí no hay margen de interpretación. La Ley 15/2018 define la vivienda de uso turístico sobre «los inmuebles completos, *cualquiera que sea su tipología*».[1]

No dice «viviendas». No exige uso residencial. Lo que exige es un informe municipal de compatibilidad urbanística *para uso turístico*.

Y el reglamento va más lejos todavía: contempla de forma expresa las viviendas turísticas implantadas en locales de uso terciario, con criterios de flexibilidad en iluminación, ventilación y dimensiones que no existen para la vivienda ordinaria.[2]

> *«…en locales de uso terciario de edificaciones existentes, procedan o no de un cambio de uso»*
>
> DECRETO 10/2021, ARTÍCULO 49.3

Traducción operativa: la norma no solo admite el local; ha construido para él un itinerario propio. Tanto es así que el formulario de autorregistro de la Dirección General de Turismo distingue el caso en que *no* hay cambio de uso de

locales comerciales del caso en que *sí* lo hay.[3]

Y qué dice la madrileña

El Decreto 79/2014 no contiene una previsión equivalente. Pero tampoco la contraria.

Define la figura en términos puramente funcionales, sin remisión alguna al uso urbanístico, catastral o registral. No pide licencia de cambio de uso, ni de primera ocupación, ni cédula de habitabilidad. Y su única prohibición objetiva es la vivienda protegida.[4]

Del local, ni una palabra.

La práctica confirma la lectura. El propio Ayuntamiento de Madrid sostiene que la licencia de implantación exige que la finca tenga carácter terciario y que «no es normal que se solicite el cambio de uso de local a vivienda».[5] Y una resolución reciente de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública admite sin reparos una escritura en la que la finca «se describía como local diáfano, pasando a ser una vivienda de uso turístico».[6]

Del local a la vivienda turística. Directamente.

Entonces, ¿de dónde sale la exigencia?

Del tercer plano. Una resolución de febrero de 2026 denegó el número de registro de alquiler de corta duración a una finca inscrita como local, razonando que estos arrendamientos «deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda».[7]

Conviene leerla con cuidado. No invoca la normativa turística valenciana, sino el Real Decreto 1312/2024 y la Ley de Arrendamientos Urbanos. Es una exigencia registral de fuente estatal, no una condición de acceso al registro autonómico de turismo.

Y hay algo más: el Tribunal Supremo anuló en mayo de 2026, por falta de competencia estatal, los preceptos de aquel Real Decreto sobre los que la resolución descansa.[8] Su fuerza de convicción ha quedado seriamente comprometida.

Por qué esto importa, y mucho

Porque convertir el local en vivienda nunca sale gratis.

Desde el 3 de abril de 2025, el propietario de una *vivienda* que quiera destinarla a uso turístico necesita la aprobación previa y expresa de su comunidad por tres quintos. El precepto habla de viviendas. Convertir el local es, precisamente, lo que pone en marcha ese mecanismo; quien no lo convierte, no lo activa.

A ello se añade que el inmueble pasa a soportar el estándar íntegro de habitabilidad de la vivienda, con lo que se pierde por el camino la flexibilidad que la norma valenciana reservaba al local.

Dos consecuencias nada menores para resolver un problema que quizá no existía.

Tres reglas para la práctica

Antes de tramitar nada, verifique qué exige *el planeamiento municipal*. Si admite el uso turístico en régimen terciario, no hay doble cambio de uso que hacer: nunca hubo conversión en vivienda residencial.

Si el planeamiento sí lo exige, tramítelo, pero sepa que esa exigencia es urbanística y no turística. Y si le llega por vía registral, no la dé por indiscutible: hoy hay argumentos sólidos para discutirla.

El inmueble que resulta de todo esto no es, en esencia, ni vivienda ni local. Es exactamente lo que su licencia diga que es. Y esa, y no otra, es la pregunta por la que conviene empezar.

NOTAS

1. Ley 15/2018, art. 65.1, en la redacción del Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell.
2. Decreto 10/2021, del Consell, arts. 23, letras f) y p), y 49, apartados 2 y 3, en la misma redacción.
3. Formulario de autorregistro e información oficial de la Dirección General de Turismo de la Generalitat Valenciana.
4. Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid, arts. 2.b), 17, 17 bis y 17 ter, en la redacción del Decreto 27/2026, de 25 de marzo.
5. Criterio del Servicio de Asesoramiento Jurídico Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid, recogido por el Colegio de Registradores.
6. Resolución de la DGSJFP de 18 de marzo de 2026 (BOE-A-2026-14298).
7. Resolución de la DGSJFP de 13 de febrero de 2026 (BOE-A-2026-12149).
8. SSTS, Sala Tercera, núm. 620/2026, de 19 de mayo, y núm. 629/2026, de 21 de mayo.