

## Sentencia del Tribunal Supremo sobre el registro único de arrendamientos de corta duración



### **Tribunal Supremo anula el procedimiento de registro único nacional previsto en el Real Decreto 1312/2024, manteniendo la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos**

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (Sección Tercera) ha dictado la Sentencia núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026, resolviendo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Generalitat Valenciana contra el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regulaba el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se creaba la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el inter-cambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

El Tribunal ha estimado parcialmente el recurso, con consecuencias de notable relevancia para todos los operadores del sector del alquiler de corta duración.

### **La anulación del Registro Único: alcance y fundamento**

El Tribunal concluye que el Estado carece de título competencial válido para dictar las disposiciones del Real Decreto 1312/2024 referidas al procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración.

El título competencial del artículo 149.1.8 de la Constitución (relativo a la legislación civil y la ordenación de los registros e instrumentos públicos) no es idóneo para regular un procedimiento de estas características, debiendo acudir a la materia concretamente comprometida, que es la que determina la distribución de competencias para la ordenación del correspondiente registro administrativo. En este caso, la inscripción para poder publicitar en línea que una

actividad de alquiler de corta duración está relacionada básicamente con la problemática y con las competencias autonómicas en materia de vivienda y, en su caso, turismo.

Asimismo, en relación con el título competencial del artículo 149.1.13 de la Constitución (re-lativo a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica), la regulación impugnada excede de lo que puede considerarse "bases", entendidas como una mínima regulación armonizadora, para adentrarse en la fijación de una regulación completa del procedimiento de registro, inscripción y efectos de la misma, que sitúa en el Registro de la Propiedad y de Bienes Muebles.

El Tribunal declara que esta regulación excede de la competencia del Estado sobre bases de la actividad económica y se superpone a los registros autonómicos existentes respecto de la inscripción de inmuebles destinados a arrendamientos turísticos. A este respecto, la Sala subraya que el Reglamento (UE) 2024/1028 no establece que el procedimiento de registro deba ser de ámbito nacional, ni incide en el régimen de distribución de competencias existente en los Estados miembros; que dicho Reglamento no descarta que puedan existir "uno o varios procedimientos de registro" a nivel nacional (artículo 10.1); y que lo que sí prohíbe expresamente es que una misma unidad esté sujeta a más de un procedimiento de registro (artículo 4.3.d).

Si bien el Tribunal reconoce que mediante la inscripción y la calificación posterior en el Registro de la Propiedad es posible contrastar si sobre un inmueble en régimen de propiedad horizontal pesa una prohibición de la comunidad de propietarios respecto del alquiler de corta



duración, concluye que dicho fin no exige un procedimiento de registro a nivel nacional como el diseñado, dado que diversas normas autonómicas ya prevén mecanismos equivalentes que persiguen dicha finalidad.

### **Qué queda anulado y qué permanece vigente**

Por las razones expuestas, el Tribunal Supremo anula los preceptos del Real Decreto referidos al procedimiento de registro único de arrendamientos y la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles para obtener un número de registro que permita ofrecer servicios de alquiler de alojamientos de corta duración a través de plataformas en línea. En concreto, se anulan: el art. 1 (en cuanto hace referencia al desarrollo del procedimiento de registro único), el art. 2 apartados f), i) y j) (este último en lo relativo a los procedimientos de registro), el art. 5, el art. 6 (en lo relativo al procedimiento de registro único), el art. 8, el art. 9, el art. 10, el art. 12.b) y c), la Disposición Adicional Segunda y la Disposición Final Primera (en relación con los títulos que amparan la competencia para regular el procedimiento de registro único).

Sin embargo, el Tribunal Supremo considera que el Estado sí ostenta competencia para regular las previsiones referidas a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea y la transmisión de datos con fines estadísticos. En consecuencia, estas previsiones permanecen plenamente vigentes.

### **Siguientes pasos tras la anulación del Registro**

La sentencia tiene efectos inmediatos sobre el marco regulatorio aplicable al sector. A continuación se identifican las principales actuaciones a considerar:

- › **Publicación en el BOE:** Conforme al artículo 72.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, una vez la sentencia adquiera firmeza, su fallo y los preceptos anulados deberán publicarse

en el Boletín Oficial del Estado (mismo periódico oficial en que fue publicada la disposición anulada), produciendo efectos generales desde el día de dicha publicación.

- › **Aplicación de los registros autonómicos:** Cuando se dictó el Reglamento (UE) 2024/1028, ya existían en España procedimientos de registro autonómicos que inscribían los inmuebles destinados a la actividad de arrendamientos turísticos de corta duración. Estos registros han sido creados en virtud de las competencias asumidas por las respectivas Comunidades Autónomas en materia de turismo y vivienda. Con la anulación del procedimiento nacional, dichos registros autonómicos retoman su plena vigencia como instrumento principal de control y autorización de la actividad.
- › **Vigencia de la Ventanilla Única Digital:** La regulación referida a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, la coordinación de las ventanillas y las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea son subsumibles en la competencia de coordinación que ostenta el Estado sobre las distintas Comunidades Autónomas, garantizando la interoperabilidad de los datos y facilitando un acceso conjunto que permite procedimientos más eficaces. Los operadores deberán seguir atentos a las obligaciones que deriven de esta figura.
- › **Obligaciones ante plataformas en línea:** Desaparecida la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles de ámbito nacional, los propietarios y gestores de alojamientos de corta duración deberán verificar qué número de registro exige cada plataforma en función de la

normativa autonómica aplicable a cada inmueble.

- › **Reforma normativa pendiente:** La sentencia genera un vacío regulatorio en lo referente al procedimiento de registro a nivel estatal. Recomendamos mantenerse al tanto de los desarrollos legislativos en esta materia.

Para más información contactar con:



**Ignacio Saénz de Santamaria**  
Socio  
[ignacio.saenz@es.andersen.com](mailto:ignacio.saenz@es.andersen.com)



**Juan Luis Vives**  
Director  
[jluis.vives@es.andersen.com](mailto:jluis.vives@es.andersen.com)



**Eduardo Ramos**  
Senior Lawyer  
[eduardo.ramos@es.andersen.com](mailto:eduardo.ramos@es.andersen.com)

