

ANULADO EL REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN

Código: 124/2026 - Fecha: 22/05/2026

El Tribunal Supremo ha anulado el Registro Único de arrendamientos de corta duración aplicable a los alojamientos que pretendan publicitarse mediante plataformas digitales, **con importantes implicaciones para el marco regulatorio de los alquileres turísticos**, al considerar que el Estado carece de título competencial suficiente para establecer una regulación exhaustiva de un registro nacional que se superpone a los registros autonómicos existentes respecto a la inscripción de inmuebles destinados a arrendamientos turísticos. [Puedes acceder a la sentencia pulsando aquí](#)

El Tribunal Supremo estima parcialmente el recurso interpuesto por la Generalitat Valenciana contra el procedimiento de registro único regulado en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, sobre el que os informamos en la [Circular 260/2024](#)

La Generalitat Valenciana recurrió esta norma estatal por la que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

La sentencia del Tribunal Supremo estima parcialmente el recurso y **anula exclusivamente aquellos preceptos referidos al procedimiento de registro único y a la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad o Bienes Muebles para obtener el número de registro que permitía ofrecer alquileres de corta duración mediante plataformas**. En concreto: art. 1 (parcial), art. 2.f), 2.i) y 2.j) (parcial), art. 5, art. 6 (parcial), art. 8, art. 9, art. 10, art. 12.b) y c), DA 2ª, DF 1ª (parcial), y cualesquiera otras menciones al registro único.

Sin embargo, desestima el recurso en lo referente a las disposiciones no vinculadas al registro único, es decir, **se mantienen vigentes las disposiciones que regulan 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 (art. 11).**

El Alto Tribunal afirma que, si bien el Real Decreto se dictó en aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que obliga a adaptar los sistemas de registro e información existentes respecto de los arrendamientos de corta duración a las previsiones del Reglamento, dicha normativa europea no exige que el procedimiento de registro establecido en un Estado miembro deba ser nacional ni altera el régimen de distribución de competencias existente en los Estados miembros.

El núcleo del debate se centra en determinar si el Estado tiene o no título competencial para dictar esta norma, concluyendo el Tribunal que no lo tiene en determinados aspectos y, por ello, rechaza que la regulación exhaustiva del nuevo registro único a nivel nacional tenga cobertura legal suficiente.

La sentencia considera que no estamos ante una regulación sustantiva de los arrendamientos de corta duración y que el procedimiento de registro establecido no tiene por objeto inscribir un contrato de arrendamiento ni cargas o limitaciones del dominio para que surtan efectos frente a terceros, sino que se trata de un procedimiento de registro único en relación con los inmuebles, o partes de los mismos, que permite obtener un número identificativo de registro como requisito necesario para poder ofertar un servicio de alquiler o arrendamiento de corta duración mediante plataformas en línea.

Asimismo, el Tribunal considera que el título competencial del artículo 149.1. 8ª CE, relativo a la ordenación de los registros públicos, no resulta idóneo para regular un procedimiento y una inscripción de estas características.

La sentencia añade que dicha regulación excede de lo que pueden considerarse “bases” o “medidas de coordinación”, al establecer una regulación exhaustiva de un registro nacional que se superpone a los registros autonómicos existentes respecto a la inscripción de inmuebles destinados a arrendamientos turísticos.

Se admite, sin embargo, la competencia del Estado para regular la Ventanilla Única Digital, la coordinación de ventanillas, las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea y la utilización de dicha información con fines estadísticos, utilizando para ello las competencias estatales en materia de “coordinación de la planificación general de la actividad económica” (art. 149.1. 13ª CE) y “estadística para fines estatales” (art. 149.1. 31ª CE).



Asesoría Jurídico Técnica

CAFMadrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: L - V 8:00 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



Patricia Briones
Roberto Mangas

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez

