ARTÍCULOS

El Supremo recorta el "registro único" del alquiler de corta duración y salva la Ventanilla Única Digital

La sentencia mantiene la infraestructura digital de intercambio de datos del Real Decreto 1312/2024, pero elimina el elemento más intenso y estructural de la norma

Antonio Benítez Ostos

Socio director de Administrativando Abogados, despacho de abogados especialista en derecho administrativo

TIEMPO DE LECTURA: 6 MIN

Publicado 19/06/2026 09:00

CONVERTIR A PDF

ARTÍCULOS RELACIONADOS

El Supremo lanza una advertencia sobre las escuchas: «No se puede investigar a ver si se caza algo»

Usar de forma inadecuada TikTok, Facebook o Instagram puede costarte el despido

La importancia de tener buenos abogados: el tribunal tiene que recordar a los peticionarios del indulto de García Ortiz que se indultan las penas, no el delito

(Imagen: E&J)

En la reciente sentencia de 4 de junio de 2026, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (Sección Tercera) resuelve el recurso contencioso – administrativo interpuesto por una Asociación de Alquiler Vacacional contra el **Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el 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**. Comparecen como parte demandada la Administración del Estado y como codemandado el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

El litigio se estructura en torno a dos grandes bloques normativos del Real Decreto: (i) la creación y regulación de la Ventanilla Única Digital (con apoyo directo en el Reglamento (UE) 2024/1028) y (ii) el diseño de un procedimiento de registro único en España, vinculado al Registro de la Propiedad o al de Bienes Muebles, para obtener un número de registro como presupuesto para anunciar alojamientos de corta duración en plataformas en línea.

El núcleo conflictivo está en los arts. 8 a 10 y preceptos conexos, donde se diseña el "registro único" tramitado a través de Registros (Propiedad o Bienes Muebles), con verificación registral y un régimen de resoluciones/remedios parcialmente conectado con normativa hipotecaria y, en ciertos supuestos, con la Ley 39/2015.

Pretensiones y motivos de impugnación

La Asociación solicitó la nulidad total del Real Decreto; y subsidiariamente, la nulidad de los preceptos referidos al registro único de arrendamientos (incisos y artículos concretos del RD).

Suscríbete a nuestra
NEWSLETTER

Tu correo electrónico SUSCRIBIRSE

Los motivos de impugnación, según la sentencia, abarcan: tramitación urgente supuestamente injustificada; omisión de informes preceptivos; insuficiencias de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN); falta de competencia estatal para regular el registro único (con afectación a competencias autonómicas en turismo); vulneración de la reserva de ley y de la Ley 20/2013; duplicidad de registros frente al Reglamento (UE) 2024/1028; infracción de proporcionalidad; y quiebra de principios registrales e hipotecarios, incluida la tutela judicial efectiva y la exigencia de recurso "efectivo".

(Imagen: E&J)

Cuestión previa: legitimación activa de la asociación

El Colegio de Registradores planteó inadmisibilidad por falta de legitimación (art. 69.b LJCA), sosteniendo que la asociación no acreditaba perjuicio cierto y pretendía una defensa abstracta de legalidad.

El Tribunal Supremo rechaza la inadmisibilidad. Recuerda doctrina constitucional y jurisprudencial sobre el art. 19.1.b LJCA (interés legítimo colectivo) y la línea "expansiva" de legitimación asociativa: debe existir vinculación real entre fines estatutarios y objeto del proceso, acreditable también por actuación efectiva. En el caso, la propia denominación "Asociación del Alquiler Vacacional" evidencia conexión con una norma que incide "de manera relevante" en servicios de alquiler de corta duración. La Sala subraya además que ya había alcanzado igual conclusión en una sentencia anterior (21 de mayo de 2026, recurso 54/2025) sobre el mismo Real Decreto.

Eje decisorio: la competencia del Estado y la anulación del "registro único"

La Sala decide analizar primero la cuestión competencial: si no hay título habilitante suficiente, el resto de reproches sobre el registro pierde base.

El Tribunal reproduce la ratio de sentencias recientes de la propia Sala (19 y 21 de mayo de 2026), que examinan la cobertura competencial invocada por la disposición final primera del Real Decreto (art. 149.1 CE: 8.ª, 1.ª, 13.ª y 31.ª). En síntesis, el Supremo parte de un diagnóstico: existe preocupación por los alquileres de corta duración y la falta de información fiable; el Reglamento (UE) 2024/1028 armoniza procedimientos y datos, pero no impone que el registro sea nacional ni altera el reparto competencial interno. También enfatiza un dato de contexto: cuando se dicta el Real Decreto, ya existen registros autonómicos (turísticos) con número registral para publicidad en plataformas, creados al amparo de competencias autonómicas en turismo (y también conectables con vivienda).

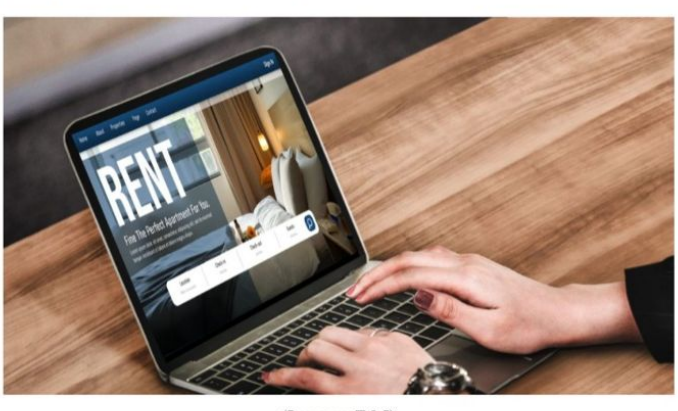
(Imagen: E&J)

A partir de ahí, **la Sala razona que el procedimiento establecido por el Real Decreto (inscripción por nota marginal y obtención de número de registro para anunciar en plataformas) no encaja en la "ordenación de los registros e instrumentos públicos" del art. 149.1.8 CE, porque, aun vinculándose operativamente al Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles, no persigue la finalidad típica de inscripción de actos/contratos con efectos propios del tráfico jurídico-privado, sino un mecanismo de control e identificación para poder ofertar servicios de alquiler de corta duración**. Por ello, concluye que no es un título idóneo para sostener el "registro único" tal como se diseña.

Tampoco considera que el art. 149.1.13 CE (bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica) ampare la regulación "pormenorizada y completa" del procedimiento registral único a nivel nacional. **El Estado podría coordinar o completar previsiones con respeto a competencias autonómicas, pero el Real Decreto va más allá: crea un procedimiento nacional que se superpone a registros autonómicos y regula de forma detallada trámites, documentación, asignación, calificación y efectos, excediendo lo que pueden ser "bases" o "coordinación"**.

En cuanto al art. 149.1.1 CE (condiciones básicas de igualdad), la Sala aplica una lectura prudente: no habilita una normación exhaustiva como la del registro único, que no se limita a condiciones básicas imprescindibles para garantizar igualdad, sino que establece un instrumento detallado para proporcionar información a Administraciones a fin de desplegar políticas públicas. Y el art. 149.1.31 CE (estadística) solo cubre la parte estrictamente estadística (art. 11 RD), no el registro único.

En consecuencia, **el Tribunal estima la pretensión subsidiaria y anula los preceptos del Real Decreto referidos al procedimiento de registro único y la obligación de inscripción para obtener número de registro**.



(Imagen: E&J)

Qué se mantiene: Ventanilla Única Digital y transmisión de datos

La Sala distingue expresamente: la nulidad afecta al "registro único", pero no a la Ventanilla Única Digital (art. 7) ni a las previsiones de transmisión de datos y estadística conectadas con el Reglamento (UE) 2024/1028. Esas previsiones se consideran subsumibles en la competencia estatal de coordinación y en la operativa necesaria para asegurar interoperabilidad y acceso conjunto a los datos, además de la cobertura estadística para fines estatales (art. 11).

Fallo y alcance práctico inmediato

El fallo desestima la inadmisibilidad por falta de legitimación. Y desestima la nulidad total del Real Decreto.

Estima parcialmente anulando los preceptos relativos al registro único (art. 1 en el inciso correspondiente; art. 2.f), i) y j) en lo relativo a procedimientos; arts. 5 y 6 en lo relativo al registro; arts. 8, 9, 10; art. 12.b) y c); disposición adicional segunda; disposición final primera en lo relativo a títulos competenciales del registro; y menciones conexas).

(Imagen: E&J)

Valoración final de Administrativando Abogados

El resultado de esta sentencia es un "salvamento parcial" del Real Decreto: **sobrevive su infraestructura digital de intercambio de datos, pero cae el elemento más intenso y estructural (el registro único ligado a Registros), lo que previsiblemente obliga a replantear el encaje territorial del sistema de registro para hacerlo compatible con el reparto competencial que la propia sentencia considera determinante**.

Más allá del impacto concreto de esta sentencia, la realidad demuestra que la regulación de los apartamentos turísticos y de los alquileres de corta duración se ha convertido en uno de los ámbitos más complejos y cambiantes del Derecho Administrativo actual.

La coexistencia de normativa europea, estatal, autonómica y municipal, unida a las crecientes limitaciones urbanísticas y a las nuevas exigencias administrativas, está generando una elevada conflictividad jurídica tanto para propietarios particulares como para empresas gestoras del sector.

(Imagen: E&J)

En Administrativando Abogados contamos con una dilatada experiencia en la defensa de propietarios, inversores, explotadores y gestores de viviendas y apartamentos turísticos en toda España, interviniendo en procedimientos relacionados con licencias, declaraciones responsables, registros turísticos, inspecciones, sanciones, clausuras de actividad, limitaciones en urbanismo y restricciones impuestas por comunidades autónomas o ayuntamientos. Asimismo, prestamos asesoramiento preventivo para verificar la viabilidad jurídica de nuevas explotaciones turísticas, analizar la normativa aplicable en cada territorio y minimizar riesgos antes de realizar inversiones o iniciar la actividad.

Nuestro equipo también interviene en la impugnación de acuerdos municipales o autonómicos que limiten o prohíban el ejercicio de actividades de alojamiento turístico, así como en procedimientos contencioso-administrativos frente a resoluciones sancionadoras, denegaciones de autorizaciones o restricciones que puedan resultar contrarias al ordenamiento jurídico.

Por ello, ante cualquier duda relacionada con apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, alquileres de corta duración o nuevas obligaciones administrativas derivadas de la normativa estatal, autonómica o europea, resulta recomendable acudir a profesionales especializados en Derecho Administrativo y regulación turística capaces de ofrecer una estrategia jurídica adaptada a cada caso concreto.