

El Tribunal Supremo anula el Registro Único de Arrendamientos de corta duración, pero mantiene la Ventanilla Única Digital

Mariano Magide Herrero, Noemí Blázquez Alonso y Carlos Cervera Yñesta.

2/6/2026 Uría Menéndez (uria.com)



El pasado 19 de mayo, el [Tribunal Supremo](#) anuló el Registro Único de Arrendamientos de corta duración (el “**Registro Único**”) y confirmó la validez de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos (la “**Ventanilla Única**”).

En particular, la sentencia n.º 620/2026 (la “**Sentencia**”) estima parcialmente el recurso interpuesto por la Generalitat Valenciana 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 y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración (el “**Real Decreto**”).

El Tribunal Supremo considera que el Estado carece de competencia para imponer un procedimiento estatal único de registro, vinculado al Registro de la Propiedad o al de Bienes Muebles, como requisito para ofertar alojamientos de corta duración en plataformas en línea. En cambio, sí admite que el Estado pueda establecer mecanismos de coordinación, interoperabilidad y transmisión de información de dicho mercado de alquiler.

El Real Decreto creó dos instrumentos: el Registro Único y la Ventanilla Única

El Real Decreto se aprobó para desarrollar en España el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 (el “**Reglamento UE**”).

La finalidad declarada de la norma consistía en reforzar la información disponible sobre este mercado, especialmente cuando los alojamientos se comercializan a través de plataformas en línea. El Real Decreto partía de la asunción de que la falta de información fiable sobre los alojamientos ofertados, sus titulares, su ubicación y su actividad dificultaba la labor de inspección de las Administraciones competentes y podía favorecer situaciones de fraude o de incumplimiento normativo.

Para ello, el Real Decreto articuló dos instrumentos diferenciados:

- (i) **Registro Único:** Se trataba del procedimiento estatal mediante el cual los arrendadores debían obtener un número de registro para cada unidad que quisieran ofertar en plataformas en línea. El Real Decreto lo configuraba como el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento UE y preveía que se tramitara ante el Registro de la Propiedad o, en su caso, ante el Registro de Bienes Muebles. La persona arrendadora debía solicitar el número de registro, aportar determinada información y documentación sobre la unidad, e indicar la categoría o tipo de arrendamiento. Sin ese número, la unidad no podía comercializarse en plataformas en línea.
- (ii) **Ventanilla Única:** Se configura como una pasarela digital nacional, dependiente del ministerio competente en materia de vivienda, destinada a canalizar la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las Administraciones competentes. A través de ella, las plataformas deben comunicar información relativa a la actividad por unidad, el número de registro facilitado por el arrendador, la dirección concreta de la unidad y las URL de los anuncios publicados. También permite realizar comprobaciones sobre los números de registro y facilitar la transmisión de información al Instituto Nacional de Estadística (el “INE”), a los institutos estadísticos autonómicos y a la Oficina Europea de Estadística (Eurostat).

La Generalitat Valenciana impugnó la norma al considerar que este sistema invadía competencias autonómicas en materia de vivienda y turismo, duplicaba los registros autonómicos ya existentes y añadía nuevas cargas administrativas a los operadores¹.

¹ El Dictamen del Consejo de Estado, de 18 de diciembre de 2024 (exp. n.º 1926/2024), ya cuestionó la competencia estatal para regular el procedimiento de Registro Único. En particular, consideró que el título estatal sobre legislación civil y ordenación de los registros públicos no amparaba un registro cuya finalidad principal era controlar la oferta de alojamientos de corta duración, materia conectada con las competencias autonómicas en vivienda y turismo. Sí admitía, en cambio, que el Estado pudiera regular la Ventanilla Única como instrumento de coordinación e intercambio de información.

El Tribunal Supremo distingue entre coordinación estatal y sustitución de los procedimientos autonómicos

La Sentencia centra el debate en determinar si el Estado puede aprobar un procedimiento estatal único de registro de arrendamientos de corta duración vinculado al Registro de la Propiedad o al Registro de Bienes Muebles².

La conclusión del Tribunal Supremo es que el Estado puede establecer mecanismos de coordinación, interoperabilidad y transmisión de datos, pero no puede imponer un procedimiento de registro único nacional que sustituya o se superponga a los procedimientos autonómicos existentes en materias vinculadas principalmente a vivienda y turismo.

En particular, el Tribunal Supremo razona lo siguiente:

- (i) **El Registro Único no puede justificarse como una materia civil o registral (artículo 149.1.8.ª de la Constitución española —la “CE”—)**: La competencia estatal sobre legislación civil y ordenación de los registros e instrumentos públicos se refiere a registros de naturaleza civil, fundamentalmente vinculados a relaciones jurídico-privadas. Sin embargo, el procedimiento regulado por el Real Decreto no tenía por objeto inscribir un contrato de arrendamiento, una carga, una limitación del dominio u otra situación jurídico-real con efectos frente a terceros. Su finalidad era permitir la obtención de un número de registro como requisito necesario para ofertar una unidad en plataformas en línea. Por ello, aunque el procedimiento se tramitase a través del Registro de la Propiedad o del Registro de Bienes Muebles, su finalidad material no era civil ni registral, sino administrativa y sectorial. La inscripción para publicitar una vivienda como alojamiento de corta duración se conecta básicamente con las competencias autonómicas en materia de vivienda y, en su caso, turismo.
- (ii) **La coordinación económica permite ordenar el intercambio de información, pero no regular todo el procedimiento de inscripción (artículo 149.1.13.ª CE)**: El Tribunal Supremo reconoce la dimensión económica del alquiler de corta duración y la necesidad de una actuación coordinada entre el Estado y las comunidades autónomas, especialmente mediante la puesta en común de información. Sin embargo, recuerda que esta competencia estatal debe interpretarse de forma restrictiva y concluye que el Real Decreto excedía de una regulación básica o de coordinación, al ordenar de forma completa el procedimiento de registro, inscripción y efectos, situándolo en el Registro de la Propiedad

² La Abogacía del Estado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles del Estado defendieron que el Registro Único no duplicaba los registros autonómicos, sino que centralizaba información en un único sistema y contribuía a simplificar trámites. También sostuvieron que su vinculación al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles encontraba cobertura en la competencia estatal sobre legislación civil y ordenación de los registros públicos.

y en el Registro de Bienes Muebles. Esa regulación se superponía a los registros autonómicos existentes y no quedaba justificada por la necesidad de cruzar información — por ejemplo, para comprobar prohibiciones acordadas por comunidades de propietarios—, máxime cuando algunas normas autonómicas ya prevén mecanismos de control equivalentes.

- (iii) **La garantía de igualdad no permite crear el Registro Único (artículo 149.1.1.^a CE)**: La competencia estatal para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos no puede operar como un título horizontal que permita al Estado introducirse en cualquier materia. El Tribunal considera que el Real Decreto no establecía condiciones básicas vinculadas al ejercicio del derecho a la vivienda, sino una regulación exhaustiva del procedimiento de Registro Único de Arrendamientos de corta duración. Por tanto, este título competencial resulta insuficiente para amparar la creación de un registro estatal único.
- (iv) **La finalidad estadística justifica la transmisión de datos, pero no el Registro (artículo 149.1.31.^a CE)**: La competencia estatal en materia de estadística para fines estatales no permite crear el procedimiento de Registro Único, ya que este no perseguía una finalidad meramente estadística. Sin embargo, sí permite mantener la transmisión de datos a los organismos estadísticos nacionales —en particular, el INE—, autonómicos y europeos —Eurostat—. Esa transmisión puede comprender, entre otros, datos relativos a la actividad, al número de registro, al municipio en que se ubica la unidad y al número máximo de personas que pueden alojarse. La Sentencia también mantiene la posibilidad de que el INE suscriba o amplíe convenios con el Registro de la Propiedad y el Registro de Bienes Muebles para el cumplimiento de esas finalidades estadísticas.
- (v) **La Ventanilla Única sí es un instrumento válido de coordinación**: A diferencia del Registro, la Ventanilla Única no sustituye los procedimientos autonómicos, sino que permite coordinar la información y garantizar la interoperabilidad de los datos entre Administraciones, plataformas y organismos estadísticos. Por ello, el Tribunal considera que la regulación de la Ventanilla Única, la coordinación de ventanillas y las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea quedan amparadas por la competencia estatal de coordinación. El Tribunal Supremo destaca, además, que el Reglamento UE ya contempla la necesidad de una ventanilla de estas características.

En definitiva, el Tribunal Supremo concluye que el Estado carece de competencia para regular el procedimiento de Registro Único, pero sí puede regular la Ventanilla Única, las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea y la transmisión de información con fines estadísticos.

El Registro Único se anula, pero se mantiene la Ventanilla Única

La Sentencia anula el sistema estatal de inscripción previsto para el Registro Único. En la práctica, deja sin efecto la obligación de obtener, a través del Registro de la Propiedad o del Registro de Bienes Muebles, un número de registro estatal para poder ofertar alojamientos de corta duración en plataformas en línea.

Esta anulación afecta, en particular, a las previsiones del Real Decreto relativas al procedimiento de registro, a la solicitud y asignación del número de registro, a la calificación registral y a los efectos asociados a ese número. En concreto, se anulan las referencias al Registro Único contenidas en los artículos 1, 2-f), 2-i), 2-j), 5, 6, 8, 9, 10 y 12-b) y 12-c), así como en la disposición adicional segunda, en la disposición final primera y en cualesquiera otras previsiones conexas del Real Decreto.

En cambio, el Tribunal Supremo mantiene la Ventanilla Única, prevista en el artículo 7, porque la considera un instrumento de coordinación e interoperabilidad entre Administraciones, plataformas y organismos estadísticos.

También se mantienen las previsiones sobre transmisión de datos con fines estadísticos del artículo 11, incluida la posibilidad de que el INE suscriba o amplíe convenios con el Registro de la Propiedad y el Registro de Bienes Muebles para esas finalidades.

Implicaciones prácticas

La Sentencia tiene implicaciones relevantes para operadores, plataformas en línea y Administraciones públicas:

- (i) **Desaparición del Registro Único y refuerzo del papel autonómico:** El procedimiento estatal de inscripción vinculado al Registro de la Propiedad o al Registro de Bienes Muebles queda anulado. En consecuencia, el número de registro estatal previsto en el Real Decreto pierde su cobertura normativa, y los procedimientos de inscripción, habilitación o control de los alojamientos de corta duración seguirán dependiendo principalmente de la normativa autonómica en materia de vivienda y turismo.
- (ii) **Subsistencia de las obligaciones autonómicas y locales:** La Sentencia no supone una liberalización del mercado del alquiler de corta duración. Los titulares y gestores de alojamientos deberán seguir cumpliendo la normativa autonómica y local aplicable, incluidos registros turísticos, declaraciones responsables, autorizaciones, requisitos urbanísticos, limitaciones de uso y demás condiciones exigibles en cada territorio.
- (iii) **Mantenimiento de la Ventanilla Única y de las obligaciones de información:** Las plataformas en línea deberán seguir prestando atención a las obligaciones de transmisión de datos y cooperación administrativa. Aunque se anula el Registro Único estatal, subsiste la lógica de intercambio de información a través de la Ventanilla Única.

Necesidad de replantear el modelo de aplicación del Reglamento UE en España: La anulación parcial del Real Decreto obligará a revisar el diseño normativo vigente para adaptarlo a los criterios fijados por el Tribunal Supremo. El Estado podrá regular mecanismos de coordinación, interoperabilidad y transmisión de datos, pero el nuevo modelo deberá articularse previsiblemente sobre la base de los registros o procedimientos autonómicos existentes, coordinados mediante una infraestructura digital común de ámbito estatal, sin sustituirlos ni atribuir al Registro de la Propiedad o al Registro de Bienes Muebles una función que, según la Sentencia, no tiene naturaleza propiamente civil o registral.