

España

EL TRIBUNAL SUPREMO ANULA EL REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN Y MANTIENE LA VENTANILLA ÚNICA DIGITAL

Carlos Cervera Yñesta

*Abogado del Área de Derecho Público, Procesal y Arbitraje de Uría Menéndez
(Barcelona)*

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

El Real Decreto 1312/2024 reguló el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y creó la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. La norma pretendía articular en España la aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 mediante un modelo basado en dos instrumentos: un registro estatal único, residenciado en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Bienes Muebles, y una ventanilla digital nacional para la transmisión de datos entre plataformas y autoridades competentes. La Sentencia del Tribunal Supremo n.º 620/2026, de 19 de mayo, ha anulado parcialmente el Real Decreto. El Tribunal Supremo considera que el Estado carece de título competencial suficiente para regular un procedimiento estatal único de registro que permita obtener un número necesario para ofertar alojamientos de corta duración en plataformas digitales. En cambio, se mantiene la Ventanilla Única Digital, las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas y las previsiones estadísticas, al entender que estas piezas sí pueden incardinarse en las competencias estatales de coordinación, interoperabilidad e información. Esta doctrina ha sido posteriormente confirmada por las Sentencias n.ºs 629/2026, de 21 de mayo, 649/2026, de 27 de mayo, 669/2026, de 1 de junio, y 697/2026, de 4 de junio.

PALABRAS CLAVE:

Alquiler de corta duración; Registro Único de Arrendamientos; Ventanilla Única Digital; Vivienda; Turismo; Plataformas digitales; Competencias autonómicas; Reglamento (UE) 2024/1028.

Spanish Supreme Court annuls the national short-term rental register and upholds the single digital gateway

Spanish Royal Decree 1312/2024 regulated the Single Rental Register procedure and created the Single Digital Entry Point for Rentals for the collection and exchange of data relating to short-term accommodation rental services. The regulation sought to implement Regulation (EU) 2024/1028 in Spain through a single national register, managed by the Land Registry and the Movable Property Registry, and a national digital gateway for the transmission of data between online platforms and the competent authorities. Supreme Court judgment 620/2026 of 19 May partially annulled the Royal Decree. The Supreme Court held that the Spanish State lacked powers to establish a single nationwide registration procedure allowing operators to obtain the registration number required to advertise short-term accommodation on online platforms. By contrast, the Court upheld the Single Digital Entry Point for Rentals, the data transmission obligations imposed on online platforms and the statistical reporting provisions, finding that these measures fall within the State's powers relating to coordination, interoperability and data exchange. This ruling was subsequently confirmed by Supreme Court judgments 629/2026, 649/2026, 669/2026 and 697/2026.

KEYWORDS:

short-term rental; Single Rental Register; Single Digital Entry Point for Rentals; housing; tourism; online platforms; regional powers; Regulation (EU) 2024/1028.

FECHA DE RECEPCIÓN: 19-06-2026

FECHA DE ACEPTACIÓN: 22-06-2026

Cervera Yñesta, Carlos (2026). El Tribunal Supremo anula el Registro Único de Arrendamientos de corta duración y mantiene la Ventanilla Única Digital. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 70, pp. 148-171 (ISSN: 1578-956X).

1. Introducción

Durante los últimos años, el alquiler de alojamientos de corta duración ha pasado de ser una actividad limitada o estrictamente turística a consolidarse como un segmento relevante dentro del mercado de la vivienda y de la economía de plataformas. La contratación a través de plataformas digitales ha multiplicado la visibilidad y la facilidad de comercialización de viviendas, habitaciones u otras unidades de alojamiento para estancias temporales, con fines turísticos, profesionales, académicos, médicos o de otra naturaleza.

Esta expansión ha incrementado la diversidad de formas de acceso a la vivienda temporal y la interacción entre propietarios, anfitriones y usuarios. Paralelamente, ha surgido la necesidad de contar con información precisa sobre las unidades ofertadas: su número, ubicación, responsables de explotación, duración de las estancias y canales de comercialización empleados. Contar con estos datos permite diseñar políticas públicas o sistemas de gestión adecuados y proporciona transparencia en un mercado en rápido crecimiento.

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 (el "Reglamento UE"), responde precisamente a esta finalidad. Su objetivo no es establecer un régimen material uniforme del alquiler de corta duración en toda la Unión Europea, sino armonizar la recogida y el intercambio de datos entre plataformas en línea y autoridades competentes. Para ello, regula determinados aspectos de los procedimientos de registro,

las obligaciones de las plataformas y la creación de ventanillas únicas digitales para canalizar la información.

En España, 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 “RD 1312/2024”), trató de articular la aplicación de ese Reglamento mediante dos instrumentos: el Registro Único de Arrendamientos (el “Registro Único”) y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos (la “Ventanilla Única”). El primero se configuraba como un procedimiento estatal de inscripción, residenciado en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Bienes Muebles, para obtener un número de registro necesario para ofertar alojamientos de corta duración en plataformas digitales. La segunda se concebía como una infraestructura digital de transmisión e intercambio de datos entre plataformas y autoridades competentes.

La cuestión jurídica central era, por tanto, clara: ¿podía el Estado crear un procedimiento de Registro Único de Arrendamientos de ámbito nacional, vinculado al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, para todos los alojamientos de corta duración ofertados en plataformas digitales? Y, ¿podía mantenerse la Ventanilla Única Digital como mecanismo estatal de coordinación, interoperabilidad y transmisión de datos?

La Sentencia del Tribunal Supremo n.º 620/2026, de 19 de mayo (JUR\2026\126839; la “STS 620/2026”), dictada en el recurso interpuesto por la Generalitat Valenciana, resuelve esta controversia y contiene el razonamiento principal sobre el encaje competencial del RD 1312/2024. El Tribunal Supremo anula el Registro Único estatal por falta de título competencial suficiente, pero mantiene la Ventanilla Única Digital, las obligaciones de transmisión de datos y las previsiones estadísticas. Esta doctrina ha sido posteriormente reiterada por otras sentencias dictadas frente al mismo Real Decreto, que se analizan de forma conjunta en el apartado 3.3.

El presente artículo analiza este régimen y sus consecuencias prácticas: el marco europeo establecido por el Reglamento (UE) 2024/1028, la opción normativa adoptada por el Real Decreto 1312/2024, la doctrina fijada por la STS 620/2026, su posterior confirmación por otras resoluciones del Tribunal Supremo y las implicaciones de la anulación parcial del modelo español de registro de los alquileres de corta duración.

2. El marco normativo aplicable: el Reglamento UE y el RD 1312/2024

El marco normativo de referencia se articula sobre dos normas estrechamente conectadas. En primer lugar, el Reglamento UE, que establece un régimen europeo de recogida e intercambio de datos sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración ofrecidos a través de plataformas digitales. En segundo lugar, el RD 1312/2024, que trató de aplicar ese Reglamento en España mediante la creación de dos instrumentos: el Registro Único y la Ventanilla Única.

Ambas normas parten de un mismo diagnóstico: el crecimiento de los alquileres de corta duración, especialmente a través de plataformas en línea, habría incrementado la necesidad de información pública fiable sobre esta actividad. Esa información resulta necesaria para que las Administraciones puedan conocer el volumen real de la oferta, identificar las unidades afectadas, controlar el cumplimiento de la normativa aplicable y diseñar políticas públicas proporcionadas¹.

2.1. El Reglamento UE

El Reglamento UE tiene por objeto establecer normas sobre la recogida de datos por parte de las autoridades competentes y de los prestadores de plataformas en línea de alquiler de corta duración, así como sobre el intercambio de esos datos entre plataformas y autoridades.

La norma se aprueba en el contexto del crecimiento de la economía de plataformas. El Reglamento UE reconoce que los alquileres de corta duración generan oportunidades para huéspedes, anfitriones y operadores turísticos, pero también constata que su expansión puede incidir en la disponibilidad de vivienda destinada al arrendamiento de larga duración y en los precios del alquiler y de la vivienda.

La respuesta europea se centra en la información. El Reglamento UE no establece un régimen material uniforme de autorización, limitación o control de los alojamientos de corta duración. Tampoco sustituye las normas nacionales, regionales o locales sobre vivienda, urbanismo, ordenación del territorio, turismo, arrendamientos o fiscalidad. Su finalidad es más acotada: armonizar la generación, recogida e intercambio de datos para que las autoridades competentes puedan disponer de información fiable y homogénea².

Esta delimitación se refleja en el propio ámbito de aplicación de la norma. El Reglamento UE se entiende sin perjuicio de las reglas nacionales, regionales o locales que regulen el acceso a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y su prestación, siempre que sean conformes con el derecho de la Unión Europea. También se preservan las normas sobre ordenación del territorio, urbanismo, vivienda, arrendamientos, fiscalidad, estadística y persecución de infracciones (art. 2).

El sistema europeo se construye sobre tres piezas:

- i. La primera son los procedimientos de registro, mediante los cuales los anfitriones facilitan información y documentación a las autoridades competentes para obtener un número de registro que les permita ofrecer servicios de alquiler de alojamientos de corta duración a través de plataformas. Estos procedimientos pueden establecerse a escala nacional, regional o local. El Reglamento UE no impone, por tanto, un registro único estatal, sino que armoniza determinadas condiciones mínimas cuando existan procedimientos de registro (art. 4)³.

Entre esas condiciones se incluyen que el procedimiento se base en declaraciones de los anfitriones, que pueda realizarse en línea, que permita la expedición automática e inmediata de un número de registro, que cuente con mecanismos de recurso efectivos, que

evite duplicidades de registro para una misma unidad y que permita la actualización de la información. El número de registro cumple esencialmente una función identificadora: permite vincular la unidad, el anfitrión y los datos transmitidos por las plataformas.

- ii. La segunda pieza son las obligaciones de las plataformas. Las plataformas deben configurar sus interfaces para que los anfitriones declaren si la unidad se sitúa en una zona sujeta a procedimiento de registro y, en tal caso, faciliten el número correspondiente antes de poder ofertarla. Además, deben mostrar claramente ese número en el anuncio y realizar comprobaciones aleatorias y periódicas sobre las declaraciones de los anfitriones y la validez de los números de registro (arts. 7 y 8).
- iii. La tercera pieza es la transmisión de datos a través de una ventanilla única digital. Cuando un anuncio corresponda a una unidad situada en una zona respecto de la cual se haya solicitado la transmisión de datos, las plataformas deben comunicar los datos de actividad por unidad, junto con el número de registro, la dirección específica de la unidad y la URL del anuncio. Los datos de actividad comprenden, principalmente, el número de noches alquiladas, el número de huéspedes y su país de residencia (art. 9).

La ventanilla única digital actúa como infraestructura técnica de recepción y transmisión de esos datos. Cuando un Estado miembro haya establecido uno o varios procedimientos de registro, debe crear una ventanilla única digital nacional que permita canalizar la información entre plataformas y autoridades competentes, facilitar comprobaciones y garantizar la interoperabilidad con los registros existentes (art. 10). Además, cada Estado miembro debe designar un coordinador nacional que actúe como punto de contacto para las cuestiones relacionadas con dicha ventanilla (art. 11).

La lógica del Reglamento UE es, por tanto, doble: admite procedimientos de registro de distinto nivel territorial, pero exige una infraestructura nacional común de transmisión e interoperabilidad. La unidad se sitúa en el plano técnico del intercambio de datos, no necesariamente en el plano de la habilitación administrativa de la actividad⁴.

El Reglamento UE es aplicable desde el 20 de mayo de 2026, tras un período transitorio destinado a permitir que los Estados miembros adaptasen sus procedimientos de registro, estableciesen sus ventanillas únicas digitales y que plataformas y anfitriones adecuasen sus sistemas a las nuevas obligaciones.

2.2. El RD 1312/2024

El RD 1312/2024 se aprobó para articular en España la aplicación del Reglamento UE. La norma parte de la expansión de los alquileres de corta duración, de la dificultad de acceso a la vivienda y de la necesidad de reforzar la información disponible sobre las unidades ofertadas a través de plataformas digitales. Su objeto es doble: crear la Ventanilla Única y desarrollar el procedimiento de Registro Único (art. 1).

La exposición de motivos conecta esta finalidad con una dificultad propia del derecho español de arrendamientos urbanos. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“LAU”), distingue el arrendamiento de vivienda y el arrendamiento para uso distinto de vivienda atendiendo fundamentalmente a la causa del contrato, y no exclusivamente a su duración. Por ello, el arrendamiento de temporada se caracteriza por responder a una finalidad temporal —vacacional, laboral, de estudios, médica u otra análoga— y no a una necesidad permanente de vivienda. Según el RD 1312/2024, esta configuración causal dificulta las labores de inspección cuando no se disponía de información suficiente sobre las unidades ofertadas y los contratos celebrados.

Sobre esa base, el RD 1312/2024 diseña un sistema orientado a identificar las unidades destinadas al alquiler de corta duración, reforzar la trazabilidad de la oferta en plataformas y facilitar el intercambio de datos con las Administraciones competentes. Su ámbito de aplicación comprende tanto los servicios prestados por plataformas en línea a anfitriones que ofrecieran alojamientos de corta duración en España, con independencia del lugar de establecimiento de dichas plataformas, como los propios servicios de alquiler prestados por los anfitriones a través de aquellas (art. 3).

El servicio de alquiler de alojamientos de corta duración se define como el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de remuneración, ya fuera con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no. La definición se conecta con el arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la LAU, con la normativa turística autonómica y local y, cuando proceda, con la normativa de consumidores y usuarios. La unidad se define, a su vez, como el alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de la finca cuando así lo permita la normativa aplicable, que sea objeto del servicio de alquiler de corta duración (art. 2).

La norma no se proyecta, por tanto, solo sobre viviendas de uso turístico en sentido estricto, sino también sobre otros alojamientos temporales remunerados que no satisfacen una necesidad permanente de vivienda. Estos servicios podían recaer sobre la totalidad de una finca o sobre parte de ella, siempre que lo permitiera la normativa aplicable, y debían tener un destino primordial distinto del arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la LAU, derivado de causas temporales como las vacacionales, turísticas, laborales, de estudios, médicas u otras análogas (art. 4)⁵.

En este sentido:

- i. La primera pieza del sistema era, antes de su anulación, el Registro Único. A través de este procedimiento, cada inmueble o unidad parcial que se pretendiera destinar al alquiler de corta duración debía obtener un número de registro. Ese número se asignaba a la unidad correspondiente y debía figurar en los anuncios publicados en plataformas en línea de alquiler de corta duración. El Registro Único se residenciaba en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Bienes Muebles, opción que la exposición de motivos justificaba por razones de seguridad jurídica, eficacia y comprobación formal de los elementos necesarios conforme a la normativa aplicable (arts. 8 y 9)⁶.

El número de registro se configuraba como el elemento de conexión entre la unidad física, la persona arrendadora o anfitrión, la plataforma digital y las Administraciones competentes. No operaba solo como un dato interno, sino como identificador visible en el anuncio y como presupuesto operativo para la comercialización del alojamiento en plataformas

digitales. Además, el RD 1312/2024 preveía mecanismos de verificación del número de registro y de comprobación posterior de su validez (art. 10)⁷.

El Registro Único se completaba con obligaciones para las personas arrendadoras y para las plataformas. Las primeras debían facilitar la información necesaria para obtener el número de registro y utilizarlo en relación con las unidades ofertadas (art. 5). Las plataformas, por su parte, debían adaptar sus interfaces para que las unidades pudieran identificarse mediante ese número, garantizar que se mostrara claramente en los anuncios antes de permitir la oferta, realizar comprobaciones aleatorias y periódicas, informar de sus resultados, transmitir los datos de actividad a la Ventanilla Única y cumplir las resoluciones administrativas que ordenasen la eliminación o inhabilitación de anuncios vinculados a números suspendidos o retirados (art. 6).

- ii. La segunda pieza es la Ventanilla Única. El RD 1312/2024 la configura como la pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre plataformas en línea de alquiler de corta duración y autoridades competentes. La Ventanilla queda adscrita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, a través de la Dirección General de Planificación y Evaluación (art. 7).

Sus funciones son esencialmente técnicas y de coordinación. Debe permitir la transmisión máquina a máquina y manual de los datos de actividad por unidad, junto con el número de registro, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios; facilitar comprobaciones aleatorias por parte de las plataformas; permitir consultas sobre números de registro y direcciones; habilitar el acceso de las autoridades competentes a los datos relativos a unidades situadas en su territorio; garantizar la reutilización de la información; y asegurar la confidencialidad, integridad y seguridad del tratamiento de datos (art. 7)⁸.

El RD 1312/2024 incorporaba también una dimensión estadística. La Ventanilla Única debía transmitir mensualmente al Instituto Nacional de Estadística, a los institutos estadísticos autonómicos y a Eurostat datos relativos a cada unidad, incluidos los datos de actividad, los números de registro obtenidos, el municipio de ubicación y el número máximo de personas que podían alojarse en ella (art. 11)⁹.

La norma trataba, además, de articular la relación entre el sistema estatal y las competencias autonómicas y locales. A efectos del Reglamento UE, atribuía al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana la condición de autoridad competente en relación con la Ventanilla Única, y remitía a la Administración autonómica o local correspondiente en relación con la normativa sectorial y material aplicable a los arrendamientos turísticos (art. 12). Asimismo, preveía la comunicación telemática de altas, suspensiones y bajas de los números de registro a comunidades autónomas y ayuntamientos, para que pudieran ejercer sus funciones de inspección y control, así como mecanismos de consulta y conexión máquina a máquina con la Ventanilla (disposición adicional primera).

También se contemplaban mecanismos de colaboración entre comunidades autónomas, ayuntamientos y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, con la finalidad de facilitar la comprobación, aportación y recepción de documentación, reducir cargas administrati-

vas y garantizar la interoperabilidad entre el procedimiento de registro estatal y los procedimientos de registro regulados por otras Administraciones (disposición adicional tercera)¹⁰.

Desde el punto de vista competencial, el RD 1312/2024 invocaba cuatro títulos estatales: la competencia sobre legislación civil y ordenación de los registros e instrumentos públicos; las condiciones básicas de igualdad; las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; y la estadística para fines estatales (disposición final primera). La norma declaraba, además, que mediante ella se articulaba la aplicación del Reglamento UE (disposición final segunda) y fijaba su entrada en vigor el 2 de enero de 2025, con efectos desde el 1 de julio de 2025 (disposición final cuarta).

En definitiva, el RD 1312/2024 articuló la aplicación española del Reglamento UE mediante un sistema dual. Por un lado, un Registro Único estatal, destinado a asignar un número de registro a las unidades de alquiler de corta duración. Por otro, una Ventanilla Única, concebida como infraestructura de transmisión, consulta e intercambio de datos entre plataformas y Administraciones competentes¹¹.

3. El pronunciamiento del Tribunal Supremo

La STS 620/2026 resuelve el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Generalitat Valenciana contra el RD 1312/2024. Se trata de la resolución central desde el punto de vista doctrinal, al analizar de forma completa el encaje competencial del Registro Único y de la Ventanilla Única. Su razonamiento constituye la base de las sentencias posteriores dictadas frente al mismo Real Decreto.

El Tribunal Supremo parte de una premisa común al Reglamento UE y al RD 1312/2024: existe una preocupación creciente por el aumento de los arrendamientos de corta duración ofertados a través de plataformas digitales y por su incidencia sobre el mercado residencial ordinario. El Tribunal destaca que esta modalidad puede contribuir a la reducción de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración, al aumento de los precios del alquiler y de la vivienda, y a la transformación social de determinados barrios o zonas urbanas.

Desde esta perspectiva, la Sala comparte el diagnóstico del Reglamento UE: las autoridades necesitan información fiable sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, la identidad de los anfitriones, la ubicación de las unidades y la duración de las estancias para poder evaluar su impacto real y adoptar respuestas públicas adecuadas y proporcionadas.

Ahora bien, el Tribunal recuerda que el Reglamento UE no impone necesariamente un registro estatal único. El artículo 4 del Reglamento se refiere a procedimientos de registro establecidos por un Estado miembro *"ya sea a escala nacional, regional o local"*, y el artículo 10.1 contempla que puedan existir *"uno o varios procedimientos de registro"* dentro de un Estado miembro. Lo que sí exige el Reglamento, cuando existan procedimientos de registro y obligaciones de transmisión de datos, es la creación de una ventanilla única digital para la recepción y transmisión de la información.

La Sala también subraya que el Reglamento UE prohíbe que una misma unidad quede sujeta a más de un procedimiento de registro. Esta previsión trata de evitar que una misma vivienda o parte de ella tenga varios números de registro para un mismo anuncio.

A partir de ahí, la STS 620/2026 constata que, antes de la aprobación del RD 1312/2024, ya existían en España registros autonómicos de viviendas de uso turístico, creados al amparo de las competencias autonómicas en materia de turismo. Muchos de esos registros ya exigían la inscripción de la vivienda y la obtención de un número de registro para su publicidad en plataformas digitales.

El Tribunal precisa, sin embargo, que esos registros autonómicos no cubrían necesariamente todas las modalidades de alquiler de corta duración. Podían quedar fuera, por ejemplo, determinados arrendamientos de temporada con finalidad laboral, de estudios, médica u otras finalidades temporales no turísticas. Por ello, la Sala admite que podía resultar posible extender el registro a otras modalidades de arrendamiento de corta duración, siempre que se respetaran el Reglamento UE y el régimen interno de distribución de competencias.

En este contexto, la cuestión central no era si podían existir mecanismos de registro o transmisión de datos, sino si el Estado podía crear un procedimiento de Registro Único nacional, residenciado en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Bienes Muebles, aplicable a los alojamientos de corta duración ofertados en plataformas digitales.

3.1. El pronunciamiento del Tribunal Supremo sobre el Registro Único

El primer bloque de la sentencia se centra en el Registro Único.

El RD 1312/2024 lo configuraba como el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento UE. Su finalidad era asignar un número de registro a cada inmueble o unidad parcial que se pretendiera ofertar en plataformas de alquiler de corta duración. El procedimiento se vinculaba al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles. La inscripción y la obtención del número de registro permitían que la unidad pudiera anunciarse en plataformas en línea para celebrar contratos de arrendamiento de corta duración, ya fueran turísticos, de temporada u otras modalidades.

La Sala observa que este Registro Único se superponía a los registros autonómicos existentes para viviendas de uso turístico. También constata que el RD 1312/2024 regulaba de forma completa el procedimiento: solicitud, documentación, forma de presentación, asignación automática del número, calificación registral, subsanación de defectos, efectos de la inscripción y consecuencias de su ausencia¹².

La cuestión era, por tanto, si esa regulación podía ampararse en alguno de los títulos competenciales invocados por el Estado:

- i. *Competencia estatal sobre legislación civil y ordenación de los registros e instrumentos públicos (art. 149.1.8.ª CE)*: El primer título invocado era el artículo 149.1.8.ª CE, que atribuye

al Estado competencia exclusiva sobre legislación civil y ordenación de los registros e instrumentos públicos.

El Tribunal parte de la doctrina constitucional que distingue entre registros civiles o mercantiles, por un lado, y registros administrativos, por otro. Los registros comprendidos en el artículo 149.1.8.^a de la CE son, fundamentalmente, registros vinculados a materias de derecho privado. Su finalidad es dotar de publicidad, seguridad y eficacia frente a terceros a determinadas situaciones jurídico-civiles o mercantiles.

En cambio, los registros administrativos se conectan con la competencia material a la que sirven. Si un registro tiene por finalidad ordenar, controlar o facilitar el ejercicio de una actividad en un determinado sector —turismo, vivienda, urbanismo, medio ambiente, industria o cualquier otro—, la competencia para regularlo se determina por referencia a esa materia sustantiva.

Aplicando esta distinción, la Sala considera que el Registro Único previsto por el RD 1312/2024 no tenía naturaleza propiamente civil o inmobiliaria. Aunque se residenciara formalmente en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles, no tenía por objeto inscribir contratos de arrendamiento, derechos reales, cargas o limitaciones del dominio con efectos frente a terceros.

Su función era distinta: obtener un número de registro como requisito necesario para poder ofertar una unidad en plataformas en línea de alquiler de corta duración. La nota marginal y el número de registro no operaban como instrumentos de publicidad jurídico-real, sino como presupuesto administrativo para la comercialización digital de una actividad.

La STS 620/2026 lo expresa con especial claridad: *"En el supuesto que nos ocupa, no estamos ante una regulación sustantiva de los arrendamientos de corta duración ni el procedimiento de registro establecido en el Real Decreto impugnado tiene por objeto inscribir un contrato de arrendamiento ni cargas o limitaciones del dominio para que surtan efectos contra terceros. Tampoco está destinado a conceder autorizaciones a personas físicas o jurídicas determinadas para ejercer una actividad de alquiler, 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 de registro como requisito necesario para poder ofertar un servicio de alquiler o arrendamiento de corta duración mediante plataformas en línea"*¹³.

Por ello, el Tribunal atiende a la función material del procedimiento, no a su ubicación formal. El hecho de que el número se obtenga mediante un asiento o nota en un registro estatal no transforma la materia en legislación civil ni en ordenación de registros públicos del artículo 149.1.8.^a de la CE¹⁴.

La Sala concluye que el procedimiento se conecta principalmente con vivienda y, en su caso, turismo, porque afecta a la posibilidad de ofertar inmuebles o partes de inmuebles para alquileres de corta duración. Por ello, el artículo 149.1.8.^a CE no proporciona cobertura suficiente al Registro Único.

- ii. *Competencia estatal sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 149.1.13^o CE)*: El segundo título examinado es el artículo 149.1.13.^a CE, relativo a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

El Tribunal reconoce que este título puede tener relevancia en la materia. El alquiler de corta duración tiene dimensión económica y su crecimiento incide sobre el mercado de la vivienda, el turismo y la actividad de plataformas digitales. Además, la obtención de datos fiables y su transmisión entre plataformas y Administraciones exige coordinación técnica y administrativa.

La Sala admite, por tanto, que el Estado puede establecer medidas básicas o de coordinación para garantizar la información recíproca, la homogeneidad técnica y la acción conjunta de las Administraciones. Esta función resulta especialmente relevante en un ámbito en el que las comunidades autónomas ejercen competencias sustantivas en materia de turismo y vivienda, pero en el que las plataformas operan de forma transfronteriza y sobre el conjunto del mercado nacional.

Ahora bien, el Tribunal recuerda que el artículo 149.1.13.^a de la CE no puede interpretarse de manera expansiva. La competencia estatal sobre bases y coordinación no puede vaciar las competencias autonómicas sectoriales. Las bases deben dejar margen normativo a las comunidades autónomas, y la coordinación presupone la existencia de competencias autonómicas que deben ser respetadas.

Desde esta perspectiva, la Sala considera que el RD 1312/2024 excedía de lo que puede considerarse una regulación básica o una medida de coordinación. No se limitaba a establecer criterios comunes, estándares técnicos o mecanismos de interoperabilidad entre registros. Regulaba de forma completa y pormenorizada un procedimiento único de registro nacional.

La STS 620/2026 sintetiza esta idea en los siguientes términos: *"Existiendo unas normas armonizadas a nivel europeo en la materia, el Estado español en el ejercicio de la competencia prevista en el art. 149.1.13 de la CE podría haber completado esas previsiones extendiéndolas a los arrendamientos de corta duración fijando unas bases o introduciendo medidas adicionales de coordinación, pero respetando las competencias autonómicas en esta materia. Pero 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. En definitiva, establece una regulación pormenorizada de este procedimiento único de registro a nivel nacional para todo tipo de arrendamientos de corta duración"* (énfasis añadido).

El RD 1312/2024 establecía la solicitud, la documentación exigible, la forma de presentación, la asignación automática del número, la calificación registral, los trámites de subsanación, los efectos de la inscripción y las consecuencias de no obtener el número. Esta regulación, según la sentencia, no constituye una mínima armonización, sino una ordenación acabada de un procedimiento administrativo de registro.

Además, el Registro Único se superponía a los registros autonómicos existentes para viviendas de uso turístico. Esa superposición resultaba especialmente relevante porque tales registros habían sido creados en ejercicio de competencias autonómicas y ya cumplían funciones de identificación y control de las unidades destinadas a esa actividad¹⁵.

La Sala admite que puede ser legítimo articular mecanismos para comprobar información relevante, como la posible prohibición de destinar una vivienda a alquiler de corta duración en los estatutos de la comunidad de propietarios. Pero considera que esa finalidad no exige necesariamente crear un procedimiento estatal único de registro. Puede alcanzarse mediante técnicas de coordinación, interoperabilidad o colaboración interadministrativa menos invasivas¹⁶. En este punto, la STS 620/2026 conecta expresamente con el Dictamen del Consejo de Estado, de 18 de diciembre de 2024 (exp. n.º 1926/2024)¹⁷.

Por ello, el artículo 149.1.13.^a de la CE no ampara el Registro Único. Sí podrá amparar, como se verá, las previsiones relativas a coordinación, transmisión de datos e interoperabilidad, pero no la creación de un procedimiento nacional completo que sustituya o se superponga a los procedimientos autonómicos existentes.

- iii. *Competencia estatal sobre condiciones básicas de igualdad (art. 149.1.1ª CE)*: El tercer título invocado era el artículo 149.1.1.^a CE, que permite al Estado regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.

El Tribunal recuerda que se trata de un título transversal, pero de alcance limitado. No permite al Estado regular de forma completa cualquier sector de actividad por el solo hecho de que pueda guardar relación con un derecho constitucional. Su función es establecer las condiciones básicas imprescindibles para garantizar la igualdad en el ejercicio de ese derecho, no ordenar íntegramente la materia.

En materia de vivienda, la Sala recuerda que el artículo 47 CE no es un título competencial autónomo en favor del Estado. Es un principio rector que debe informar la actuación de todos los poderes públicos, pero su efectividad debe articularse a través del sistema constitucional de distribución de competencias.

La STS 620/2026 recoge esta idea con una cita especialmente relevante de la doctrina constitucional: *"Sin embargo, el art. 47 no constituye por sí mismo un título competencial autónomo en favor del Estado, sino un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (art. 53 de la Constitución), en el ejercicio de sus respectivas competencias"*.

Aplicando esta doctrina, la sentencia concluye que el Registro Único no se dirige a establecer condiciones básicas de igualdad en el ejercicio del derecho a la vivienda. Su finalidad inmediata es regular un procedimiento nacional de inscripción destinado a obtener información sobre alojamientos de corta duración y controlar su oferta en plataformas.

La Sala lo resume del siguiente modo: *"En este caso, la normativa analizada no busca establecer estas condiciones básicas en relación a la vivienda de los ciudadanos sino una regulación detallada sobre la inscripción en un registro nacional que trata de proporcionar información a las Administraciones públicas que les permita desarrollar sus políticas públicas"*.

La conexión indirecta con las políticas públicas de vivienda no basta para activar el artículo 149.1.1.^a de la CE. Admitir lo contrario permitiría que cualquier medida estatal relacionada de forma mediata con la vivienda pudiera desplazar las competencias autonómicas. Por ello, la Sala considera que este título tampoco ampara la regulación del Registro Único.

- iv. *Competencia estatal sobre estadística para fines estatales (art. 149.1.31^º CE)*: El cuarto título examinado es el artículo 149.1.31.^a CE, relativo a la estadística para fines estatales.

El Tribunal distingue nuevamente entre el Registro Único y la transmisión de datos con finalidad estadística. El Registro Único no queda amparado por esta competencia, porque su finalidad no es únicamente estadística. No se limita a recoger información para elaborar estadísticas, sino que configura un procedimiento de inscripción y asignación de número como presupuesto para poder ofertar alojamientos de corta duración en plataformas digitales.

La STS 620/2026 lo formula de manera directa: *"Este título competencial no ampara las disposiciones del Real Decreto referidas al procedimiento de registro único al no guardar relación directa con dichas previsiones, pero da cobertura al art. 11 del Real Decreto impugnado en la medida en que, conectado con la ventanilla única digital, permite transmitir a los organismos nacionales (Instituto Nacional de Estadística) autonómicos caso de haber sido creados (Institutos de estadística autonómicos) y europeos (Eurostat) los datos obtenidos respecto de cada unidad en particular los referidos a la actividad, número de registro, municipio donde se ubique la unidad y el número máximo de personas que se pueden alojar"* (énfasis añadido).

Por tanto, la competencia estadística no puede justificar la creación de un registro habilitante o cuasi habilitante. Sí puede cubrir la comunicación de datos a organismos estadísticos, pero no la regulación completa del procedimiento de registro previo.

De este modo, el artículo 149.1.31.^a CE no ampara el Registro Único, aunque sí será relevante para sostener otras previsiones del RD 1312/2024 vinculadas a la transmisión de datos con fines estadísticos.

La conclusión general del Tribunal Supremo sobre los títulos competenciales se resume en los siguientes términos: *"En conclusión, este Tribunal considera que el Estado carece de competencia para dictar las disposiciones del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre referidas al procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración"*.

3.2. El pronunciamiento del Tribunal Supremo sobre la Ventanilla Única

Tras descartar que el Estado disponga de título competencial suficiente para regular el Registro Único, la Sala analiza separadamente la Ventanilla Única y las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas.

La conclusión es distinta. Para el Tribunal, estas previsiones sí encuentran cobertura en la competencia estatal de coordinación, especialmente a la luz del Reglamento UE. La razón es que la Ventanilla Única no cumple la misma función que el Registro Único. No atribuye por sí misma un número de registro ni determina qué unidades pueden ofertarse en plataformas. Su función principal es actuar como infraestructura técnica para canalizar datos entre plataformas y autoridades competentes, garantizar la interoperabilidad, facilitar comprobaciones y permitir un acceso ordenado a la información.

Desde esta perspectiva, la Sala considera que la Ventanilla Única se incardina en la competencia estatal de coordinación. La coordinación permite establecer medios y sistemas de relación que hagan posible la información recíproca, la homogeneidad técnica y la acción conjunta de las Administraciones en el ejercicio de sus respectivas competencias. A diferencia del Registro Único, la Ventanilla Única no sustituye los procedimientos autonómicos ni regula materialmente el acceso a la actividad, sino que opera sobre el plano instrumental del intercambio de datos.

La sentencia lo expresa en los siguientes términos: *"Cuestión distinta, es la regulación referida a la ventanilla única digital de arrendamientos (art. 7), la coordinación de las ventanillas y las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea. Previsiones estas que son subsumibles en la competencia de coordinación que ostenta el Estado sobre las distintas comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda y turismo y los registros establecidos en el ejercicio de dichas competencias. La implantación de estas previsiones garantiza la interoperabilidad de los datos y facilita un acceso conjunto permitiendo procedimientos más eficaces"* (énfasis añadido)¹⁸.

La Ventanilla Única responde precisamente a esa lógica. Permite que la información generada por las plataformas pueda transmitirse de manera homogénea y que las Administraciones competentes —estatales, autonómicas o locales— accedan a los datos necesarios para ejercer sus funciones. No sustituye las competencias materiales de las comunidades autónomas, sino que articula técnicamente el intercambio de información.

Además, la Sala vincula directamente la validez de la Ventanilla Única con el propio Reglamento UE, que exige una infraestructura digital nacional cuando existan uno o varios procedimientos de registro. En este sentido, el Tribunal recuerda que la creación de la Ventanilla no es una opción aislada del legislador estatal, sino una pieza prevista expresamente por el derecho de la Unión para canalizar la información generada por las plataformas: *"La necesidad de esta regulación ya aparece contemplada en el art. 10 del Reglamento de la Unión citado al afirmar que «Cuando un Estado miembro haya establecido uno o varios procedimientos de registro con arreglo al artículo 4 apartado 1, dicho Estado miembro establecerá una ventanilla única digital por la recepción y transmisión de los datos de actividad, el número de registro pertinente, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios proporcionados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración con arreglo al artículo 9» y el artículo 11 de dicha norma establece que «cada Estado miembro designara*

un coordinador nacional» que actuara como punto de contacto de sus respectivas administraciones para todas las cuestiones relacionadas con la ventanilla única digital".

Por ello, la Ventanilla Única no se analiza como un registro habilitante o cuasi habilitante, sino como una infraestructura común de recepción, transmisión y coordinación de datos. Su finalidad no es decidir qué alojamientos pueden ofertarse en plataformas, sino permitir que los datos de actividad, los números de registro correspondientes, las direcciones específicas de las unidades y las URL de los anuncios sean comunicados de forma ordenada a las autoridades competentes.

La Sala considera también legítimas las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea. Estas obligaciones se conectan directamente con el Reglamento UE y con la necesidad de que las autoridades dispongan de datos fiables sobre actividad, unidades, direcciones y anuncios. En la medida en que se orientan a la interoperabilidad y al flujo de información, quedan dentro del ámbito de la coordinación estatal.

La STS 620/2026 concluye esta parte afirmando que la regulación de la Ventanilla Única se incardina sin dificultad en la competencia estatal de coordinación: *"Regulación que, por otra parte, se incardina sin dificultad dentro de la competencia de coordinación que le corresponde al Estado en esta materia, sin que la regulación en esta materia exceda de lo que puede considerarse una competencia de coordinación e intercambio de información"*.

Asimismo, el Tribunal mantiene las previsiones de transmisión de datos con fines estadísticos. En este punto, el artículo 149.1.31.^a de la CE proporciona cobertura suficiente. La comunicación de datos al Instituto Nacional de Estadística, a los institutos estadísticos autonómicos y a Eurostat tiene una finalidad propiamente estadística y se conecta con las exigencias del Reglamento UE.

En síntesis, la STS 620/2026 distingue entre dos tipos de intervención estatal. La primera, consistente en crear un procedimiento único de registro con efectos sobre la posibilidad de ofertar alojamientos de corta duración, se considera competencialmente insuficiente. La segunda, consistente en establecer una infraestructura de transmisión, interoperabilidad y coordinación de datos, se considera válida. El Registro Único se anula porque desplaza y se superpone a los procedimientos autonómicos. La Ventanilla Única se mantiene porque permite coordinar técnicamente la información sin sustituir las competencias materiales de las comunidades autónomas.

La conclusión general del Tribunal Supremo se resume en los siguientes términos: *"Consideramos, sin embargo, que 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, tal y como se ha tenido ocasión de razonar lo largo de esta sentencia"*.

3.3. Las sentencias del Tribunal Supremo posteriores: reiteración y consolidación de la doctrina

La doctrina fijada por la STS 620/2026 no ha quedado aislada. En las semanas siguientes, el Tribunal Supremo ha dictado varias sentencias sobre el mismo RD 1312/2024 que reiteran sustancial-

mente el mismo criterio: nulidad de las previsiones relativas al Registro Único y mantenimiento de las determinaciones referidas a la Ventanilla Única, a la transmisión de datos por las plataformas en línea y a la estadística oficial.

La primera de ellas es la STS 629/2026, de 21 de mayo (JUR\2026\137673), dictada en el recurso interpuesto por la Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona (APARTUR) y Associació Turística d'Apartaments de Girona (ATA). Aunque el recurso tenía un objeto más acotado —se dirigía específicamente contra las previsiones relativas al Registro Único—, la sentencia confirma la doctrina fijada por la STS 620/2026. En particular, reitera que el Reglamento UE no exige que el procedimiento de registro sea nacional ni altera el régimen interno de distribución de competencias. También confirma que el RD 1312/2024 optó por crear un procedimiento de registro único a nivel nacional, vinculado al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, que se superpone a los registros autonómicos existentes.

La STS 629/2026 confirma igualmente el análisis de los títulos competenciales. El artículo 149.1.8.^a CE no ampara el Registro Único porque no se trata de un registro civil o inmobiliario en sentido propio, sino de un registro administrativo vinculado a la posibilidad de ofertar alojamientos de corta duración en plataformas. El artículo 149.1.13.^a CE permite medidas de coordinación e interoperabilidad, pero no una regulación completa y pormenorizada del procedimiento de registro. El artículo 149.1.1.^a CE no puede operar como título horizontal para ordenar exhaustivamente una materia conectada con vivienda y turismo. Y el artículo 149.1.31.^a CE cubre la transmisión de datos con fines estadísticos, pero no la creación del Registro Único.

La aportación específica de la STS 629/2026 reside, sobre todo, en que declara innecesario examinar los restantes motivos de impugnación una vez apreciada la falta de título competencial. Las asociaciones recurrentes habían alegado también la falta de habilitación legal, la configuración material de un régimen autorizador contrario a la Ley de garantía de la unidad de mercado, la duplicidad de regímenes y la falta de notificación del Real Decreto como reglamento técnico. Sin embargo, la Sala considera que la falta de competencia estatal constituye una razón suficiente y previa para anular los preceptos relativos al Registro Único, por lo que no entra a resolver esos demás reproches¹⁹.

La misma solución se recoge en la STS 649/2026, de 27 de mayo (JUR\2026\156988), dictada en el recurso interpuesto por la Junta de Andalucía. En este caso, la impugnación se articulaba, entre otros motivos, sobre la infracción del Reglamento UE, la invasión de las competencias autonómicas en materia de turismo, la vulneración del artículo 5 de la LAU y la infracción del principio de reserva de ley. No obstante, el Tribunal Supremo vuelve a situar el debate en el plano competencial y reproduce la doctrina de la STS 620/2026: el Estado podía regular la Ventanilla Única y los mecanismos de transmisión e intercambio de datos, pero no crear un procedimiento estatal completo de Registro Único que se superpusiera a los registros autonómicos ya existentes. Por ello, estima parcialmente el recurso, anula los preceptos relativos al Registro Único y desestima la pretensión de nulidad total del Real Decreto.

La STS 669/2026, de 1 de junio (JUR\2026\156997), dictada en el recurso interpuesto por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sigue la misma línea. La Administración autonómica sostenía que el RD 1312/2024 invadía sus competencias en materia de ordenación del turismo,

imponía una segunda inscripción sobre viviendas ya inscritas en el registro turístico autonómico y vulneraba los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica y reserva de ley. El Tribunal Supremo rechaza, en primer lugar, la inadmisibilidad por desviación procesal alegada por las partes demandadas y, en cuanto al fondo, reitera la doctrina de la STS 620/2026. Apreciada la falta de título competencial estatal para regular el Registro Único, considera innecesario entrar en los restantes motivos de impugnación y mantiene la validez de las previsiones relativas a la Ventanilla Única, la transmisión de datos y la estadística.

Finalmente, la STS n.º 697/2026, de 4 de junio (JUR\2026\156993), dictada en el recurso interpuesto por la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional, confirma nuevamente la misma doctrina. Esta sentencia presenta, además, un interés específico, porque, junto a los motivos competenciales, la recurrente había alegado defectos en el procedimiento de elaboración del Real Decreto: falta de justificación de la tramitación urgente, omisión de informes, insuficiencia de la memoria de análisis de impacto normativo, falta de test PYME y ausencia de un análisis suficiente de proporcionalidad. El Tribunal Supremo distingue, de nuevo, entre la pieza anulada —el Registro Único— y las piezas subsistentes —la Ventanilla Única, la transmisión de datos y la estadística—. Una vez declarada la nulidad de los preceptos relativos al Registro Único por falta de competencia estatal, los reproches procedimentales vinculados a esa pieza pierden virtualidad. Respecto de las restantes determinaciones del Real Decreto, la Sala considera que no se aprecia ningún defecto formal esencial que justifique su anulación.

En conjunto, las sentencias posteriores no modifican la doctrina fijada por la STS 620/2026, sino que la consolidan. Todas ellas parten de la misma distinción: el Estado puede articular instrumentos comunes de coordinación, interoperabilidad, transmisión de datos y estadística, pero no puede sustituir o superponerse a los procedimientos autonómicos mediante un Registro Único estatal, completo y pormenorizado, cuya función material se conecta con vivienda, turismo y control de la actividad de alojamiento de corta duración.

3.4. El alcance del pronunciamiento del Tribunal Supremo

La consecuencia de este razonamiento es la anulación de los preceptos del RD 1312/2024 referidos al procedimiento de Registro Único y a la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad o en el Registro 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, la STS 620/2026 anula el artículo 1, en cuanto hace referencia al desarrollo del procedimiento de Registro Único; el artículo 2, apartados f), i) y j), este último en lo relativo a los procedimientos de registro; el artículo 5; el artículo 6, en lo relativo al procedimiento de Registro Único; los artículos 8, 9 y 10; el artículo 12-b) y c); la disposición adicional segunda; la disposición final primera, en relación con los títulos que amparaban la competencia para regular el procedimiento de Registro Único; y cualesquiera otras previsiones o menciones referidas al Registro Único contenidas en otros apartados del Real Decreto.

Las sentencias posteriores han reproducido sustancialmente este mismo alcance anulatorio, con los matices derivados del objeto de cada recurso. En todas ellas, el recurso se desestima en lo de-

más. Por tanto, se mantienen las previsiones relativas a la Ventanilla Única, a las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea y a la transmisión de datos con fines estadísticos.

En definitiva, la STS 620/2026 separa las dos piezas del RD 1312/2024. El Registro Único se anula porque supone una regulación estatal completa de un procedimiento de registro materialmente vinculado a vivienda y turismo. La Ventanilla Única se mantiene porque opera como instrumento de coordinación, interoperabilidad e intercambio de información, en línea con el Reglamento UE.

4. Implicaciones prácticas

La doctrina fijada por la STS 620/2026 y reiterada por las Sentencias n.ºs 629/2026, 649/2026, 669/2026 y 697/2026 tiene implicaciones relevantes para los operadores, las plataformas en línea y las Administraciones públicas. Su principal efecto no es la desaparición de todo régimen de control sobre los alquileres de corta duración, sino la separación entre dos planos: por un lado, los procedimientos de registro, habilitación o control material de la actividad, que deberán articularse conforme al sistema de distribución de competencias; y, por otro, los mecanismos de transmisión de datos, interoperabilidad y coordinación, que sí pueden ser ordenados por el Estado.

En primer lugar, la anulación del Registro Único estatal determina la desaparición del procedimiento de inscripción vinculado al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles. En consecuencia, el número de registro estatal previsto en el RD 1312/2024 pierde su cobertura normativa como presupuesto para ofertar alojamientos de corta duración en plataformas en línea. La sentencia rechaza que el Estado pueda configurar un procedimiento nacional completo de registro, residenciado en registros estatales, cuando su función material se conecta con vivienda, turismo y control de la actividad de alojamiento de corta duración.

En segundo lugar, esta doctrina refuerza el papel de las comunidades autónomas y, en su caso, de los entes locales. Los procedimientos de inscripción, habilitación, declaración responsable, autorización o control de los alojamientos de corta duración seguirán dependiendo principalmente de la normativa sectorial autonómica y local aplicable. Esto es especialmente relevante en relación con las viviendas de uso turístico, respecto de las cuales muchas comunidades autónomas ya contaban con registros propios y con la exigencia de incorporar el número de inscripción en la publicidad realizada a través de plataformas digitales²⁰.

En tercer lugar, la anulación del Registro Único no supone una liberalización del mercado del alquiler de corta duración. Los titulares, gestores y anfitriones deberán seguir cumpliendo las obligaciones previstas en la normativa autonómica y local aplicable en cada territorio: registros turísticos, declaraciones responsables, autorizaciones o licencias cuando procedan, requisitos de habitabilidad, seguridad, accesibilidad o calidad, limitaciones urbanísticas, restricciones de uso, normas de propiedad horizontal y demás condiciones sectoriales exigibles²¹. La sentencia no elimina esos controles, sino que impide que el Estado los sustituya o duplique mediante un procedimiento registral único no amparado por título competencial suficiente²².

En cuarto lugar, subsisten la Ventanilla Única y la lógica de transmisión de información. El Tribunal Supremo considera que el Estado sí puede articular mecanismos de coordinación, interoperabilidad e intercambio de datos entre plataformas y autoridades competentes. Por tanto, las plataformas deberán seguir prestando atención a las obligaciones de información y cooperación administrativa que se mantengan, en particular las relativas a la transmisión de datos de actividad, identificación de unidades, direcciones y URL de anuncios, en los términos en que resulte aplicable el Reglamento UE y la normativa interna subsistente.

En quinto lugar, la anulación parcial del RD 1312/2024 obliga a replantear el modelo español de aplicación del Reglamento UE. El Estado podrá regular la infraestructura común de datos, la coordinación técnica, la interoperabilidad y la transmisión de información. Sin embargo, ese modelo deberá construirse previsiblemente sobre la base de los registros o procedimientos autonómicos existentes, coordinados mediante una ventanilla digital común de ámbito estatal, sin sustituirlos ni atribuir al Registro de la Propiedad o al Registro de Bienes Muebles una función que, según el Tribunal Supremo, no tiene naturaleza propiamente civil o registral²³.

Finalmente, desde una perspectiva práctica, esta línea jurisprudencial introduce una fase de transición normativa. El modelo diseñado por el RD 1312/2024 queda parcialmente desarticulado: desaparece la pieza del Registro Único, pero permanece la Ventanilla Única. Ello exigirá adaptar los flujos de información, las obligaciones de las plataformas y la conexión entre la infraestructura estatal y los registros autonómicos, de forma que el sistema pueda cumplir el Reglamento UE sin alterar el reparto interno de competencias²⁴.

5. Conclusiones

La STS 620/2026, de 19 de mayo, clarifica el alcance de la aplicación en España del Reglamento UE sobre alquileres de corta duración. Su doctrina ha sido posteriormente reiterada por las Sentencias n.ºs 629/2026, de 21 de mayo, 649/2026, de 27 de mayo, 669/2026, de 1 de junio, y 697/2026, de 4 de junio, que consolidan la misma solución: nulidad de las previsiones relativas al Registro Único y mantenimiento de la Ventanilla Única, de las obligaciones de transmisión de datos y de las previsiones estadísticas.

La conclusión central es que el Reglamento UE no imponía la creación de un Registro Único estatal. La norma europea armoniza los requisitos de transparencia, registro e intercambio de datos, pero admite que los procedimientos de registro puedan ser nacionales, regionales o locales. Lo que exige, cuando existan procedimientos de registro y obligaciones de transmisión de datos, es la creación de una ventanilla única digital que permita canalizar la información entre plataformas y autoridades competentes.

El RD 1312/2024 optó por un modelo más centralizado, basado en un procedimiento estatal de Registro Único residenciado en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Bienes Muebles. Ese procedimiento permitía obtener un número de registro necesario para ofertar alojamientos de corta duración en plataformas digitales.

El Tribunal Supremo anula ese Registro Único porque considera, desde la STS 620/2026, que el Estado carece de título competencial suficiente para regularlo. El artículo 149.1.8.^ª CE no lo ampara, porque no se trata de un registro civil o inmobiliario en sentido propio, sino de un registro administrativo vinculado materialmente a vivienda y turismo. El artículo 149.1.13.^ª CE permite medidas de coordinación, pero no una regulación estatal completa y pormenorizada del procedimiento de registro. El artículo 149.1.1.^ª CE no puede operar como título horizontal para ordenar exhaustivamente una materia conectada con el derecho a la vivienda. Y el artículo 149.1.31.^ª CE cubre la estadística para fines estatales, pero no la creación de un registro habilitante.

En cambio, el Tribunal Supremo mantiene la Ventanilla Única, las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas y las previsiones estadísticas. Estas piezas se consideran compatibles con la competencia estatal de coordinación y con el Reglamento UE, en la medida en que no sustituyen los procedimientos autonómicos ni regulan materialmente el acceso a la actividad, sino que permiten la interoperabilidad y el intercambio de información. Esta conclusión ha sido expresamente reiterada por las sentencias posteriores, incluso en aquellos recursos en los que se solicitaba la nulidad total del RD 1312/2024.

En definitiva, las sentencias no niegan la necesidad de disponer de información fiable sobre los alquileres de corta duración. Lo que rechazan es que esa finalidad permita al Estado crear un procedimiento nacional de registro que se superponga a los registros autonómicos y condicione la oferta de alojamientos en plataformas digitales.

La consecuencia práctica es un modelo necesariamente descentralizado en lo material y coordinado en lo informativo. Las comunidades autónomas y los entes locales conservarán el protagonismo en la regulación sustantiva de los alojamientos de corta duración, mientras que el Estado podrá articular instrumentos comunes de transmisión de datos, interoperabilidad y estadística. Ese equilibrio —registros y controles territoriales, pero infraestructura digital común— es el que deberá presidir la futura adaptación del sistema español al Reglamento UE²⁵.

Bibliografía

ARGELICH COMELLES, C. (2024) Del Reglamento 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración al Real Decreto sobre la «Ventanilla Única Digital de Arrendamientos» de uso turístico. *Diario LA LEY*, n.º 10607.

FERNÁNDEZ DEL POZO, L. (2025). El registro de unidades de alojamiento de corta duración en embarcaciones flotantes u otras propiedades muebles según el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre. *LA LEY Mercantil*, n.º 120.

GONZÁLEZ CASTILLA, F. (2025). Análisis crítico del marco regulatorio del alquiler turístico: a propósito del registro único de arrendamientos de corta duración. *LA LEY Mercantil*, n.º 10 Aniversario.

MOLINA ILLESCAS, S. (2026). Ámbito objetivo de aplicación del Real Decreto 1312/2024. Distinción entre el procedimiento de registro único y los registros administrativos de las CCAA. *Diario LA LEY*, n.º 10933, 29 de abril de 2026, y n.º 10938, 8 de mayo de 2026.

VALENTÍN PEÑATE, J. (2025a). Una visión crítica del registro único de arrendamientos de corta duración en España. *El Notariado del Siglo XXI*, n.º 124, pp. 32-35.

VALENTÍN PEÑATE, J. (2025b). Síntesis de las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre el número de registro de arrendamientos de viviendas turísticas, *Diario LA LEY*, n.º 10821.

VALENTÍN PEÑATE, J. (2026). España infringe el Derecho UE en materia de arrendamientos de corta duración. *Diario LA LEY*.

Notas

1 En este sentido, la doctrina ha destacado que la finalidad de transparencia y acceso a datos constituye el verdadero eje del Reglamento UE, en la medida en que solo a partir de datos fiables sobre la actividad intermediada por plataformas pueden diseñarse políticas públicas adecuadas y proporcionadas. *Vid.* González Castilla (2025). En términos similares, Molina Illescas (2026) subraya que el Reglamento UE y el RD 1312/2024 no pretenden regular el acceso a la actividad ni establecer un régimen sustantivo de los alquileres de corta duración, sino crear un sistema armonizado de recogida e intercambio de datos que permita a las autoridades públicas diseñar políticas eficaces, proporcionadas y basadas en evidencia empírica.

2 González Castilla (2025) caracteriza el Reglamento UE como una norma esencialmente de transparencia y de mercado, neutral respecto de la actividad intermediada, dirigida a corregir la falta de datos disponibles y la fragmentación informativa, pero no a establecer directamente requisitos materiales de acceso a la actividad.

3 En el mismo sentido, Valentín Peñate (2025: 32-35) subraya que el Reglamento europeo no impone la exigencia de un “registro único” estatal, sino que establece normas para la recogida y el intercambio de datos por parte de autoridades competentes y plataformas, articuladas a través de una Ventanilla Única Digital. En este mismo sentido, el Dictamen del Consejo de Estado, de 18 de diciembre de 2024, advirtió que el Reglamento UE “*no impone a los Estados miembros la creación de un sistema de registro para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, ni mucho menos indica que el establecimiento de ese registro debe hacerse a nivel estatal*”. Añade el Dictamen que el Reglamento UE deja a los Estados miembros decidir si establecen procedimientos de registro y obligaciones de transmisión de datos, pero “*ni lo impone ni obliga a que se haga a nivel estatal o que abarque todo el territorio del Estado o todos los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración*”.

4 Sobre esta distinción entre transparencia de datos y regulación material de la actividad, *vid.* también Valentín Peñate (2026).

5 Sobre la pluralidad de figuras comprendidas en el ámbito de los alquileres de corta duración, Argelich Comelles (2024) distingue entre el arrendamiento de temporada, sujeto a las disposiciones del arrendamiento para uso distinto de vivienda de la LAU y, supletoriamente, al Código Civil; el arrendamiento de viviendas de uso turístico, regulado por los ordenamientos autonómicos; y el arrendamiento de habitaciones, sujeto al régimen general del arrendamiento de cosas del Código Civil. En sentido coincidente, Molina Illescas (2026) destaca que el ámbito objetivo del RD 1312/2024 no se circunscribe a las viviendas turísticas, sino que comprende tres grandes categorías: los arrendamientos de temporada del art. 3.2 de la LAU, los arrendamientos de embarcaciones y los arrendamientos turísticos sujetos a la normativa sectorial autonómica. En relación específica con las embarcaciones y otras propiedades muebles, Fernández del Pozo (2025) subraya que, aunque el Reglamento UE alude con frecuencia a la vivienda, su ámbito puede comprender también alojamientos “sobre el agua”, como cabinas, camarotes o unidades situadas en buques, embarcaciones o artefactos navales, siempre que se trate de alojamientos amueblados ofrecidos por períodos breves a través de plataformas en línea.

6 La opción por residenciar el procedimiento estatal en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Bienes Muebles fue una de las cuestiones más discutidas durante la tramitación de la norma. Antes de las sentencias del Tribunal Supremo, Argelich Comelles (2024) había defendido que la atribución del Registro Único al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles podía encontrar apoyo en la competencia estatal en materia registral y permitiría garantizar la publicidad del número de registro y el control registral de la calificación. En relación con las unidades situadas en buques, embarcaciones o artefactos navales, Fernández del Pozo (2025) justificaba la intervención del Registro de Bienes Muebles por la necesidad de identificar la unidad, comprobar la existencia registral del bien y verificar que el solicitante ostentaba título suficiente para ofrecer el alojamiento. En sentido contrario, el Dictamen del Consejo de Estado, de 18 de diciembre de 2024, reprochó esta técnica normativa al entender que la integración del procedimiento en esos registros no alteraba su verdadera naturaleza administrativa. En concreto, señaló que “*la denominación que se les dé no cambia la naturaleza de las cosas*” y que lo que se pretendía establecer era “*un registro administrativo*”, por perseguir objetivos de control y obtención de información típicos de este tipo de registros.

7 En el caso de las embarcaciones, Fernández del Pozo (2025) precisa que el procedimiento no tenía por objeto registrar contratos, sino unidades de alojamiento situadas en buques, embarcaciones o artefactos navales, ya fueran camarotes, cabinas o incluso la embarcación en su conjunto, en cuanto susceptibles de ser ofrecidas en plataformas en línea. Asimismo, destacaba que, para la obtención del número de registro, resultaba relevante la previa inscripción del buque o embarcación en el Registro de Bienes Muebles, de forma que pudiera abrirse el correspondiente folio registral y practicarse la nota marginal prevista por el RD 1312/2024. Sobre la aplicación práctica del procedimiento de Registro Único antes de su anulación, Valentín Peñate (2025b) ha sistematizado las resoluciones dictadas por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en relación con las calificaciones registrales relativas al número de registro de arrendamientos. El autor destaca que, en menos de un año, el Centro Directivo había dictado casi medio centenar de resoluciones sobre cuestiones como el asiento de presentación, la competencia territorial del registro, las limitaciones estatutarias de la comunidad de propietarios, la normativa urbanística municipal, la incorrecta identificación de la finca, las inexactitudes registrales y los números de registro de finalidad no turística.

8 En relación con la Ventanilla Única, Argelich Comelles (2024) sostuvo, durante la tramitación del proyecto normativo, que el artículo 7 del Real Decreto resultaba coincidente con la implementación encomendada a los Estados miembros por el art. 10 del Reglamento UE.

9 Sobre la dimensión estadística del sistema, Fernández del Pozo destaca la función de la Ventanilla Única Digital y de los registros en la elaboración de información oficial tanto a nivel interno como europeo, en conexión con el INE, los organismos estadísticos autonómicos y Eurostat.

10 La doctrina había advertido antes de las Sentencias del Tribunal Supremo que la convivencia entre el Registro Único estatal y los registros autonómicos de viviendas turísticas podía generar, en la práctica, un sistema de doble registro difícilmente conciliable con el art. 4.3.d) del Reglamento UE. *Vid.* González Castilla, F. (2025); Valentín Peñate (2025a). El Consejo de Estado ya había advertido que la coexistencia del Registro Único estatal con los registros autonómicos de viviendas de uso turístico podía generar una duplicidad contraria al Reglamento UE. En particular, el Dictamen concluyó que, estando las viviendas vacacionales o de uso turístico sujetas a procedimientos de registro autonómicos a los que resulta aplicable el Reglamento UE, “*no pueden quedar sometidas, en virtud del proyecto de Real Decreto, a otro distinto y superpuesto*”.

11 En términos críticos, González Castilla (2025) ha destacado que la implementación española no se limitó a articular un sistema de intercambio de datos, sino que vinculó esa finalidad informativa a un procedimiento estatal de registro con efectos directos sobre la posibilidad de comercializar alojamientos a través de plataformas.

12 En términos similares, el Dictamen del Consejo de Estado había destacado que el procedimiento diseñado en el proyecto no se limitaba a ordenar técnicamente el intercambio de datos, sino que imponía a quienes pretendieran destinar una unidad al alquiler de corta duración la obtención de un número de registro *"sin el cual no podrán ofrecer tales servicios a través de plataformas en línea"*. Por ello, el Consejo de Estado consideró que se trataba materialmente de *"un ejemplo típico de actividad administrativa de policía o de ordenación que actúa como una autorización para ejercer la actividad"*.

13 Esta conclusión reproduce sustancialmente la crítica formulada por el Consejo de Estado. El Dictamen n.º 1926/2024 señaló que el procedimiento de Registro Único *"no busca dar publicidad a un negocio jurídico-privado o a un acto que tiene efectos sobre los bienes inmuebles o los buques"*, sino *"imponer una nueva obligación a los arrendadores de alojamientos de corta duración por medio de plataformas en línea, sin la cual no podrán ejercer su actividad"*. Por ello, concluyó que no podía ampararse en el artículo 149.1.8.^a de la CE. En la práctica, la aplicación inicial del RD 1312/2024 también puso de manifiesto la intensidad de ese control registral: Valentín Peñate (2025b) destaca que las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública no se limitaron a cuestiones formales, sino que abordaron la concurrencia de elementos obstativos derivados de estatutos de comunidades de propietarios, normativa urbanística municipal, identificación registral de la finca y títulos habilitantes turísticos.

14 Esta conclusión del Tribunal Supremo se aparta de una parte de la doctrina registral previa. En particular, Fernández del Pozo había defendido que la atribución del procedimiento al Registro de Bienes Muebles, en el caso de buques, embarcaciones y artefactos navales, resultaba coherente con la finalidad de reforzar la seguridad jurídica en la contratación digital, al permitir comprobar la existencia jurídica de la unidad y el título del solicitante para ofrecerla en arrendamiento de corta duración. *Vid.* Fernández del Pozo, L. (2025).

15 Sobre el carácter multinivel del régimen aplicable a las viviendas turísticas y la concurrencia de disposiciones europeas, estatales, autonómicas y locales, *vid.* Valentín Peñate (2025a). Debe advertirse, no obstante, que antes de las STS existía una posición doctrinal favorable a distinguir funcionalmente el Registro Único estatal de los registros administrativos autonómicos. En este sentido, Molina Illescas (2026) defendía que no podía hablarse de duplicidad, sino de complementariedad, al entender que el Registro Único cumpliría una función identificadora, informativa y de interoperabilidad con plataformas, mientras que los registros autonómicos turísticos operarían como instrumentos habilitantes o de control material del acceso a la actividad. Esta tesis, sin embargo, no es acogida por el Tribunal Supremo, que aprecia una superposición competencialmente relevante entre el Registro Único estatal y los registros autonómicos existentes.

16 Esta conclusión coincide con la crítica doctrinal que proponía, como alternativa menos invasiva, coordinar los registros turísticos autonómicos con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos en virtud del principio de interoperabilidad administrativa, sin necesidad de crear un procedimiento estatal adicional residenciado en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Bienes Muebles. *Vid.* Valentín Peñate (2025a). El Dictamen del Consejo de Estado sostuvo que, en lugar de imponer un procedimiento estatal adicional, habría sido posible establecer *"un registro que recogiera la información relativa a los alquileres de alojamientos de corta duración generada por las distintas comunidades autónomas, garantizando la interoperabilidad de los registros creados por cada una de ellas"*. De este modo, el Estado ejercería sus competencias de coordinación sin imponer directamente a los arrendadores una obligación adicional a la ya establecida por las comunidades autónomas. La relevancia práctica de las limitaciones estatutarias se aprecia en la doctrina administrativa dictada durante la vigencia del sistema. Valentín Peñate (2025b) recoge numerosas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que confirmaron calificaciones negativas cuando los estatutos prohibían actividades de hospedaje, pensión, actividades comerciales, profesionales o industriales, o limitaban el destino de las viviendas a residencia familiar, vivienda permanente u hogar de sus propietarios o inquilinos.

17 La STS 620/2026 recoge expresamente el criterio del Consejo de Estado en los siguientes términos: *"Y en ese mismo sentido se ha pronunciado el dictamen del Consejo de Estado de 18 de diciembre de 2024, elaborado sobre el proyecto de Real Decreto, al afirmar que el Estado carece de competencia para dictar la norma proyectada en todo lo relativo al registro único de arrendamientos pero admite la posibilidad de establecer un registro que recogiera la información relativa a los alquileres de alojamientos de corta duración generada por las distintas Comunidades Autónomas garantizando la interoperabilidad de los registros creados por cada una de ellas"*.

18 Este pronunciamiento coincide con una parte relevante de la doctrina previa y con el Dictamen del Consejo de Estado. Argelich Comelles (2024) había señalado que la Ventanilla Única Digital respondía a la implementación encomendada por el art. 10 del Reglamento UE y que su función se vinculaba a la recepción, transmisión y tratamiento de datos procedentes de las plataformas. En sentido similar, Molina Illescas (2026) subraya que el elemento estructural del Reglamento UE no es la autorización administrativa, sino la existencia de un número de registro interoperable con plataformas digitales que permita identificar la unidad arrendada y asegurar la transmisión de información. También el Dictamen del Consejo de Estado consideró que la regulación de la Ventanilla Única Digital y de las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas sí podía encontrar encaje en la competencia estatal de coordinación, al limitarse a garantizar la existencia de información necesaria para planificar y dotar de coherencia a las políticas públicas, así como a asegurar la homogeneidad técnica en la transmisión y recepción de dicha información.

19 La STS 629/2026 resuelve el recurso promovido por APARTUR y ATA sin entrar en los restantes motivos de impugnación —entre ellos, la eventual vulneración del derecho de la Unión, la falta de habilitación legal, la configuración material de un régimen autorizatorio o la falta de notificación como reglamento técnico—, por considerar suficiente la falta de título competencial estatal. Sobre esas críticas previas al Real Decreto, *vid.* Valentín Peñate (2026). Aunque la STS 629/2026 no entra a examinar estos motivos por considerar suficiente la falta de título competencial, el Dictamen del Consejo de Estado sí había formulado observaciones relevantes sobre algunos de ellos. En particular, apreció insuficiencia de rango para imponer a arrendadores y plataformas nuevas obligaciones sin habilitación legal suficiente, al considerar que el número de registro operaba materialmente como requisito habilitante para ofrecer alojamientos de corta duración en plataformas. Asimismo, advirtió que el proyecto alteraba el régimen de funcionamiento del Registro de la Propiedad y del Registro de Bienes Muebles, previsto en normas con rango de ley.

20 En relación con la incidencia de la normativa autonómica y local, Valentín Peñate (2025b) destaca que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública llegó a confirmar calificaciones negativas por falta de acreditación de requisitos urbanísticos municipales, por no aportarse las declaraciones o licencias exigidas por la normativa local, o por existir discrepancias entre la finca registral, el título habilitante administrativo y la realidad física o jurídica de la unidad ofertada.

21 Entre las cuestiones prácticas abordadas por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública destaca la relativa al carácter real o personal del título habilitante turístico. Valentín Peñate (2025b) analiza la Resolución de 30 de julio de 2025, en la que el Centro Directivo consideró que la circunstancia de que la vivienda estuviera inscrita a nombre de persona distinta de quien figuraba como titular en el Registro de Turismo de Andalucía no impedía, por sí sola, la asignación del número de registro, al apreciar el carácter real —y no estrictamente personal— del título habilitante, vinculado a las características objetivas de la vivienda.

22 Sobre la coexistencia entre el número de registro estatal y los títulos habilitantes autonómicos o locales, Molina Illescas (2026) había destacado que la obtención del número de registro no sustituía las licencias, autorizaciones, declaraciones responsables o comunicaciones previas exigibles conforme a la normativa sectorial autonómica o local, sino que suponía su cumplimiento cuando resultasen necesarias. La práctica registral anterior a la anulación del Registro Único muestra precisamente la variedad de controles materiales que podían incidir sobre la comercialización de alojamientos de corta duración. Valentín Peñate (2025b) sistematiza resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública relativas a limitaciones estatutarias, exigencias urbanísticas municipales, necesidad de correcta identificación registral de la finca, discordancias entre realidad registral y extrarregistral y títulos habilitantes turísticos.

23 En este sentido, parte de la doctrina había sostenido que la coordinación de los registros turísticos autonómicos con la Ventanilla Única habría sido una alternativa más respetuosa con el reparto competencial y menos gravosa para los interesados que la creación de un Registro Único estatal. *Vid.* Valentín Peñate (2025a). Esta solución coincide sustancialmente con la alternativa apuntada por el Consejo de Estado en el Dictamen: admitió que el Estado podía crear un registro administrativo central *"a los estrictos efectos de información y publicidad"* y fijar las directrices técnicas y de coordinación necesarias para garantizar la centralización de datos, siempre que no se invadieran las competencias normativas o ejecutivas de las comunidades autónomas o, en su caso, de las entidades locales.

24 Sobre los riesgos de ineficiencia derivados de la acumulación de registros, obligaciones documentales y cargas de supervisión para propietarios y plataformas, *vid.* González Castilla (2025). El Dictamen del Consejo de Estado ya había advertido que el modelo proyectado podía generar cargas adicionales para arrendadores y plataformas y alterar el funcionamiento ordinario del Registro de la Propiedad y del Registro de Bienes Muebles. En particular, señaló que la configuración del Registro Único podía incidir sobre principios registrales como la voluntariedad de la inscripción, el concepto de finca registral, el régimen de los asientos registrales, el principio de titulación pública y la función de calificación registral.

25 Sobre la posible evolución futura del modelo, Argelich Comelles (2024) ha apuntado la conveniencia de reflexionar sobre instrumentos de interconexión registral y soluciones tecnológicas aplicadas a los inmuebles de uso turístico, incluyendo referencias a REGTURI y al desarrollo interno del *Land Registry Interconnection* de la Unión Europea.