

Alerta informativa

Derecho
Público

/

Junio 2026

El Tribunal Supremo anula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos establecido en el Real Decreto 1312/2024

El despacho **Toda & Nel-lo** ha obtenido la anulación del procedimiento de Registro Único de Arrendamientos (RUA) regulado en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre. La **Sentencia núm. 629/2026 del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), de 21 de mayo**, ha estimado íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por **APARTUR** y **ATA** contra el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos establecido en el **Real Decreto 1312/2024**, por el que se regulaba el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se creaba la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

El **RD 1312/2024** establecía la obligación de los anfitriones de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración de obtener un **número de Registro Único** como requisito habilitante para el ejercicio de esta actividad, con carácter profesional o no profesional y de forma regular o no regular. Los anfitriones no podían ofrecer servicios de alquiler de corta duración en las plataformas en línea sin la previa obtención de dicho número. La competencia para su otorgamiento se atribuía al **Registro de la Propiedad** y, en el caso de buques y embarcaciones, al Registro de Bienes Muebles.

¿En qué se funda el Tribunal Supremo para estimar el recurso?

El RD 1312/2024 se dictó al amparo del título competencial del **artículo 149.1.8.ª de la Constitución** (competencia exclusiva del Estado en materia de legislación civil y de ordenación de los registros e instrumentos públicos). El Tribunal Supremo ha resuelto que este título competencial **no es idóneo** para regular el procedimiento del RUA y que, por ello, se han vulnerado las **competencias autonómicas en materia de vivienda** (art. 148.1.3.ª CE) y **en materia de turismo** (art. 148.1.18.ª CE). Adicionalmente, el Tribunal Supremo ha resuelto que el resto de títulos competenciales invocados por el RD 1312/2024 tampoco amparan la regulación establecida sobre el procedimiento del RUA.

Alerta informativa

¿Qué alcance tiene la anulación? Consecuencias prácticas

/ La anulación afecta exclusivamente al **procedimiento de Registro Único de Arrendamientos**. El pronunciamiento **no alcanza** las demás determinaciones del RD 1312/2024 relativas a la ventanilla única digital de arrendamientos, a las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea ni a la transmisión de datos con fines estadísticos.

/ Los **anfitriones de alojamientos de corta duración** quedan liberados de la obligación de obtener el número de Registro Único como requisito previo para ofrecer sus servicios en plataformas en línea, al haber quedado anulado el procedimiento que lo regulaba.

/ La sentencia reafirma que la regulación del alquiler de corta duración corresponde a las **comunidades autónomas** en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda y turismo, limitando la capacidad del Estado para establecer requisitos de registro de alcance general.

/ El fallo tiene un **impacto directo sobre el sector del alquiler turístico** en toda España y consolida a **Toda & Nel-lo** como despacho de referencia en la defensa de los intereses del sector ante los tribunales, en un momento de intensa actividad normativa en materia de alquiler de corta duración.

Contacta con nuestro equipo

/ 2



Javier García Trujillo

Socio del Área Público y
Administrativo

jgarcia@todanelo.com

+34 93 363 40 00



Pau Panadés Jordà

Abogado del Área Público y
Administrativo

pau.panades@todanelo.com

+34 93 363 40 00