

# Alerta informativa



Dret Públic

/

Juny 2026

## El Tribunal Suprem anul·la el procediment de Registre Únic d'Arrendaments establert en el Reial Decret 1312/2024

El despatx **Toda & Nel-lo** ha obtingut l'anul·lació del procediment de Registre Únic d'Arrendaments (RUA) regulat en el Reial Decret 1312/2024, de 23 de desembre. La **Sentència núm. 629/2026 del Tribunal Suprem (Sala Contenciosa Administrativa), de 21 de maig**, ha estimat íntegrament el recurs contenciós administratiu interposat per **APARTUR** y **ATA** contra el procediment de Registre Únic d'Arrendaments establert en el **Reial Decret 1312/2024**, pel qual es regulava el procediment de Registre Únic d'Arrendaments i es creava la Finestreta Única Digital d'Arrendaments per a la recollida i intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada. / 1

El RD 1312/2024 establia l'obligació dels amfitrions de serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada d'obtenir un **número de Registre Únic** com a requisit habilitant per a l'exercici d'aquesta activitat, amb caràcter professional o no professional i de forma regular o no regular. Els amfitrions no podien oferir serveis de lloguer de curta durada a les plataformes en línia sense la prèvia obtenció d'aquest número. La competència per al seu atorgament s'atribuïa al **Registre de la Propietat** i, en el cas de vaixells i embarcacions, al Registre de Béns Mobles.

### En què es fonamenta el Tribunal Suprem per estimar el recurs?

El RD 1312/2024 es va dictar a l'empara del títol competencial de l' **article 149.1.8.ª de la Constitució** (competència exclusiva de l'Estat en matèria de legislació civil i d'ordenació dels registres i instruments públics). El Tribunal Suprem ha resolt que aquest títol competencial **no és idoni** per regular el procediment del RUA i que, per això, s'han vulnerat les **competències autonòmiques en matèria d'habitatge** (art. 148.1.3.ª CE) i **en matèria de turisme** (art. 148.1.18.ª CE). Addicionalment, el Tribunal Suprem ha resolt que la resta de títols competencials invocats pel RD 1312/2024 tampoc emparen la regulació establerta sobre el procediment del RUA.

## Alerta informativa

### Quin abast té l'anul·lació? Conseqüències pràctiques

/ L'anul·lació afecta exclusivament el **procediment de Registre Únic d'Arrendaments**. El pronunciament **no assoleix** les altres determinacions del RD 1312/2024 relatives a la finestreta única digital d'arrendaments, a les obligacions de transmissió de dades de les plataformes en línia ni a la transmissió de dades amb finalitats estadístiques.

/ Els **amfitrions d'allotjaments de curta durada** queden alliberats de l'obligació d'obtenir el número de Registre Únic com a requisit previ per oferir els seus serveis a plataformes en línia, en haver quedat anul·lat el procediment que ho regulava.

/ La sentència reafirma que la regulació del lloguer de curta durada correspon a les **comunitats autònomes** en l'exercici de les seves competències en matèria d'habitatge i turisme, limitant la capacitat de l'Estat per establir requisits de registre d'abast general.

/ La resolució té un **impacte directe sobre el sector del lloguer turístic** a tot Espanya i consolida **Toda & Nel-lo** com a despatx de referència en la defensa dels interessos del sector davant els tribunals, en un moment d'intensa activitat normativa en matèria de lloguer de curta durada.

Contacta amb el nostre equip

/ 2



#### Javier García Trujillo

Soci de l'Àrea Públic i Administratiu

[jgarcia@todanelo.com](mailto:jgarcia@todanelo.com)

+34 93 363 40 00



#### Pau Panadés Jordà

Advocat de l'Àrea Públic i

Administratiu

[pau.panades@todanelo.com](mailto:pau.panades@todanelo.com)

+34 93 363 40 00