



ALERTA ADMINISTRATIVA

MAYO

2026

GTA VILLAMAGNA  
ABOGADOS

## SENTENCIA DE LA SECCIÓN TERCERA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO 620/2026, DE 19 DE MAYO (PROCEDIMIENTO ORDINARIO 143/2025, ECLI:ES:TS:2026:2148)

### I. INTRODUCCIÓN

El Tribunal Supremo ha fallado, en su sentencia 620/2026, de 19 de mayo, 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 (en adelante, "**Real Decreto 1312/2024**").

La citada sentencia estima en parte el recurso, declarando la nulidad de todas las disposiciones relativas al Registro Único de Arrendamientos, por considerar que el Estado carece de título competencial para desarrollar un registro nacional que, en la práctica, se superponía a los registros autonómicos existentes. No obstante, se mantienen los preceptos relativos 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.

### II. CONFLICTO COMPETENCIAL ENTRE EL ESTADO Y LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

El Real Decreto 1312/2024 se dictó en aplicación del 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. Ese reglamento europeo exigía la inscripción de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, si bien precisaba que, en aquellos Estados miembros en los que ya existiera un registro de esta naturaleza, debía evitarse la duplicidad registral, limitándose la obligación a la actualización del existente.

La cuestión nuclear que ha abordado el Tribunal Supremo es si las previsiones conteni-

das en el Real Decreto 1312/2024 están amparadas en alguno de los títulos competenciales exclusivos del Estado del artículo 149.1 de la Constitución ("**CE**").

En cuanto a la competencia relativa a la **legislación civil y ordenación de los registros e instrumentos públicos** (artículo 149.1.8.º de la CE), el Tribunal concluye que, fuera de los registros de carácter civil y mercantil, el resto de registros administrativos se encuentran vinculados a la competencia material que se ejercita. En este caso, el registro está relacionado con las competencias autonómicas en materia de vivienda y, en su caso, turismo, que han asumido las comunidades autónomas al amparo de las reglas 3.º y 18.º del artículo 148.1 de la CE.

Respecto a las **bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica** (artículo 149.1.13.º de la CE), la sentencia considera que el desarrollo concreto del registro previsto en el Real Decreto 1312/2024 excede lo que se puede entender como "*bases*" o "*medidas de coordinación*" concretas. El Estado ha establecido una regulación exhaustiva del mismo, lo que impide a las comunidades autónomas introducir las peculiaridades que estimen oportunas, ejerciendo sus propias competencias en la materia.

Sin embargo, el pronunciamiento judicial sí estima que la regulación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, la coordinación de las ventanillas y las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea respeta los límites a esa competencia de coordinación.

En cuanto a la **regulación de 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** (artículo 149.1.1.º de la CE), el Tribunal Supremo considera que su mera invocación en el Real Decreto 1312/2024 resulta insuficiente para dar cobertura a la normativa, extremadamente exhaustiva.

Por último, en cuanto a la **estadística para fines estatales** (artículo 149.1.31.º de la CE), el órgano judicial entiende justificada la vincula-

ción, si bien solo en el aspecto relativo a la transmisión de datos de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos con fines de estadísticas oficiales. Esta competencia tampoco serviría para establecer un Registro Único de Arrendamientos en la forma dispuesta por el Real Decreto 1312/2024.

### **III. RELEVANCIA PRÁCTICA DE LA SENTENCIA**

Más allá de su contenido marcadamente técnico sobre el reparto constitucional de competencias, la sentencia limita de forma clara el alcance de la intervención del Estado en materia de alquileres de corta duración y refuerza la posición de las comunidades autónomas sobre vivienda y turismo. La resolución fija además un criterio relevante para futuros desarrollos normativos: el Estado no puede implantar mecanismos exhaustivos de control de los alquileres de corta duración que, en la práctica, sustituyen o se superponen a medidas autonómicas ya existentes.

No obstante, la sentencia no cuestiona la necesidad de mecanismos administrativos de coordinación ni las obligaciones derivadas del marco europeo de intercambio de información. Desde una perspectiva práctica, los operadores del sector (plataformas digitales y propietarios, fundamentalmente) deberán seguir adaptándose a las obligaciones de comunicación y suministro de datos que establezca cada comunidad autónoma.

### **IV. DISPOSICIONES DEL REAL DECRETO 1312/2024 QUE SE MANTIENEN VIGENTES**

Como se ha avanzado. La sentencia no anula íntegramente el Real Decreto 1312/2024. El fallo se limita a dejar sin efecto los preceptos relativos al procedimiento estatal de Registro Único de Arrendamientos 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 permitiera ofertar alojamientos de corta duración en plataformas en línea. En concreto, quedan anulados el artículo 1, en cuanto se refiere al procedimiento de registro único; el artículo 2, apartados f), i) y j), este último solo 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, letras b) y c); la disposición adicional segunda; la disposición final primera, en cuanto amparaba competencialmente el registro único; y las demás menciones al Registro Único contenidas en el Real Decreto.

Por el contrario, subsisten las previsiones que la sentencia considera reconducibles a la competencia estatal de coordinación y estadística: la creación y funcionamiento de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, la coordinación de las ventanillas y las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea, así como la comunicación de datos con fines estadísticos. En particular, siguen siendo relevantes el artículo 7, relativo a la Ventanilla Única Digital; el artículo 11, sobre estadística oficial; y el artículo 12, en cuanto identifica al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana como autoridad competente respecto de la Ventanilla Única y a las administraciones autonómicas o locales competentes respecto de la normativa sectorial aplicable a los arrendamientos turísticos. Todo ello debe entenderse sin perjuicio de la necesidad de depurar, en la aplicación práctica del Real Decreto, las referencias instrumentales al número de registro estatal o al procedimiento registral anulado.

### **V. EFECTOS PRÁCTICOS PARA LAS EMPRESAS AFECTADAS**

La consecuencia inmediata para los operadores es que deja de resultar exigible, en los términos previstos por el Real Decreto 1312/2024, la obtención de un número de registro estatal tramitado ante el Registro de la Propiedad o el Registro de Bienes Muebles como condición para comercializar alojamientos de corta duración en plataformas en línea. Ello no supone, sin embargo, una desregulación del sector ni elimina las obligaciones autonómicas o locales aplicables. Los titulares, gestores y empresas explotadoras de viviendas de uso turístico o de otros alojamientos de corta duración deberán seguir cumpliendo los requisitos, declaraciones responsables, inscripciones, autorizaciones, limitaciones urbanísticas, reglas de propiedad horizontal y

demás condiciones materiales que resulten exigibles conforme a la normativa autonómica y municipal aplicable en cada caso.

Para las plataformas en línea, la sentencia mantiene el marco de intercambio de información a través de la Ventanilla Única Digital y, por tanto, la obligación de adaptar sus sistemas a la transmisión de datos de actividad, direcciones de las unidades y URL de los anuncios. En la práctica, será necesario atender al desarrollo o adaptación que realicen el Estado y, en su caso, las comunidades autónomas. Hasta que se produzca esa adaptación, la recomendación prudente para las empresas es revisar sus procedimientos internos de compliance por territorio, mantener actualizada la documentación habilitante exigida por cada comunidad autónoma o municipio, y conservar trazabilidad suficiente de los datos de actividad que puedan ser requeridos por las autoridades competentes.

## CONTACTOS

Para más información, pueden ponerse en contacto con:



### Ernesto García-Trevijano Garnica

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 629 015 626

✉ [ernestogtrevijano@gtavillamagna.com](mailto:ernestogtrevijano@gtavillamagna.com)

Linked 



### Marta Plaza González

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408

✉ [martaplaza@gtavillamagna.com](mailto:martaplaza@gtavillamagna.com)

Linked 



### Daniel Lázaro Matías

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 686 489 445

✉ [daniellazaro@gtavillamagna.com](mailto:daniellazaro@gtavillamagna.com)

Linked 



### Paula Pérez García

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 630 204 824

✉ [paulaperez@gtavillamagna.com](mailto:paulaperez@gtavillamagna.com)

Linked 

# GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en:



© GTA Villamagna Abogados, mayo de 2026

GTA Villamagna Abogados  
Marqués de Villamagna, 3 - 6ª Planta  
28001 Madrid (España)

La presente Alerta Administrativa se ha cerrado a fecha 25 de mayo de 2026.

Esta Alerta contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.