

El Supremo derriba el Registro Único de Arrendamientos y abre la vía a reclamaciones por 160 millones de euros de las viviendas de uso turístico

- La patronal nacional del alquiler de corta estancia, FEVITUR estudia acciones por los daños causados por el modelo estatal que convirtió a los Registradores de la Propiedad en un cuello de botella de acceso al mercado, con un coste medio de 33.000 euros por propietario afectado

Madrid 22-5-2026. La sentencia del Tribunal Supremo que anula el Registro Único de Arrendamientos de corta duración, regulado por el Real Decreto 1312/2024, supone el derribo del modelo estatal que convirtió a los Registradores de la Propiedad en el principal cuello de botella de acceso al mercado para miles de viviendas de uso turístico completamente legales en España. A raíz de esta decisión judicial, derivada del recurso planteado en su día por la Generalitat Valenciana, la patronal nacional del alquiler de corta estancia (FEVITUR) está analizando reclamaciones patrimoniales frente al Estado que podrían alcanzar los 160 millones de euros.

Según las estimaciones manejadas por la patronal, las revocaciones, bloqueos y problemas derivados del número de registro estatal han supuesto de media un coste de 33.000 euros por propietario afectado, entre pérdida de reservas, gastos adicionales, inseguridad operativa y barreras de comercialización. Sobre esta base, el conjunto de daños ocasionados por un sistema hoy anulado por el Supremo podría situarse en torno a los 160 millones de euros.

"No hablamos de una cuestión teórica ni de un simple matiz jurídico: hablamos de miles de familias y empresas que, cumpliendo toda la normativa autonómica, han visto limitada o bloqueada su capacidad de operar por un modelo que el Supremo acaba de tumbar. Esta victoria jurídica no habría sido posible sin la determinación de la Generalitat Valenciana y, muy especialmente, sin la implicación y la defensa del sector que ha demostrado la Conselleria de Turismo y la Consellera Marian Cano en particular. Su trabajo, su escucha activa y su voluntad de llegar hasta el final han sido decisivos para proteger a un tejido empresarial que es estratégico para la Comunitat Valenciana y para el conjunto de España", señala Silvia Blasco, presidenta de FEVITUR y APTURCV.

La sentencia confirma lo que el sector viene advirtiendo desde hace meses: el problema nunca fue la transparencia, la digitalización ni el intercambio de datos exigido por Europa. El problema fue construir una arquitectura estatal expansiva, jurídicamente frágil y competencialmente discutible, utilizando como argumento un Reglamento europeo que jamás obligaba a crear un registro estatal paralelo ni a recentralizar competencias.

"El mensaje de fondo es inequívoco: el alquiler de corta duración no queda fuera de la regulación ni del marco europeo, pero no puede someterse a cualquier arquitectura jurídica. Regular no es duplicar, coordinar no es intervenir y armonizar no es recentralizar. La anulación del Registro Único

COMUNICADO

cierra una etapa de sobrerregulación y abre otra en la que será necesario rediseñar un modelo más inteligente, interoperable y respetuoso con el reparto competencial y con la seguridad jurídica”, explica Blasco.

Miles de viviendas legalmente inscritas han resultado gravemente afectadas

El Reglamento Europeo 2024/1028 tenía un objetivo claro y acotado que era el de mejorar la calidad de los datos sobre los servicios de alquiler de corta duración y facilitar la cooperación administrativa entre Estados miembros y plataformas digitales, algo con lo que FEVITUR está totalmente alineada. Este reglamento trata de interoperabilidad, coordinación administrativa y trazabilidad de la información. Sin embargo, el modelo español optó por superponer un macroprocedimiento registral sobre estructuras autonómicas ya existentes, introducir un doble control sobre actividades ya registradas y utilizar el número estatal como filtro de acceso a las plataformas digitales.

En la práctica, miles de viviendas de uso turístico legalmente inscritas en registros autonómicos, tributando y sometidas a inspección, vieron condicionada su capacidad de operar por criterios e incidencias registrales ajenos al ámbito turístico. El sistema trasladó a los Registradores de la Propiedad una función habilitante que iba mucho más allá de la mera identificación administrativa: verificaban cuestiones urbanísticas y administrativas que condicionaban la validez del número y determinaban si una vivienda podía o no comercializarse de manera online.

Este esquema ha generado inseguridad jurídica, retrasos, costes adicionales y una alteración de las condiciones de competencia entre operadores que cumplían exactamente las mismas obligaciones autonómicas. Y todo ello envuelto en una narrativa política que atribuía al alquiler de corta duración una responsabilidad directa en la crisis de acceso a la vivienda.

La resolución del Tribunal Supremo desmonta ese planteamiento. El Alto Tribunal concluye que el Estado carecía de competencia para crear el Registro Único de Arrendamientos tal y como fue diseñado, al tratarse de un registro administrativo vinculado al ejercicio de una actividad sometida esencialmente a competencias autonómicas. De este modo, se desactiva la lógica de recentralización y se rechaza la idea de una validación estatal superpuesta sobre registros turísticos autonómicos ya existentes.

Por otra parte, el Supremo mantiene la Ventanilla Única Digital, el intercambio de información y la coordinación entre administraciones para cumplir con las obligaciones europeas, con lo que está completamente a favor FEVITUR. Esto preserva las obligaciones de transmisión de datos y colaboración de las plataformas digitales y confirma la plena vigencia de los registros autonómicos turísticos, así como de las potestades inspectoras y sancionadoras de las administraciones con competencia en turismo, urbanismo y disciplina administrativa.

En este nuevo escenario, FEVITUR está recopilando documentación y casos concretos de operadores afectados con el objetivo de cuantificar con precisión los perjuicios sufridos y valorar la interposición de reclamaciones patrimoniales frente al Estado por los daños causados por un sistema que el propio Tribunal Supremo ha considerado contrario al marco competencial.