

Alquiler turístico: qué cayó en mayo y qué sigue obligando

El Tribunal Supremo anuló parte del registro único estatal. Lo que te obliga hoy es tu comunidad autónoma y tu ayuntamiento.

1 · Los papeles que hay que reunir

Reúnelo todo antes de empezar. Casi todos los trámites de esta guía se cortan por un solo documento que falta, y volver a empezar cuesta más que esperar un día.

- La escritura o la nota simple de la vivienda, y el recibo del IBI con la referencia catastral.
- Tu NIE o NIF, y el de cada copropietario: la declaración la firma quien tiene derecho sobre la vivienda.
- El certificado de compatibilidad urbanística de tu ayuntamiento, o la respuesta escrita de urbanismo. Cambia de un municipio a otro y es lo que más tarda.
- El certificado de ocupación que use tu municipio: cédula de habitabilidad, licencia de segunda ocupación o declaración responsable, según dónde esté la casa.
- Los estatutos de la comunidad de propietarios y el acta que los modifique: algunas comunidades han limitado o prohibido el alquiler turístico, y eso es anterior a cualquier registro.
- El plano o la descripción de plazas, camas y estancias, tal como los pide el formulario de tu comunidad autónoma.

2 · El orden de las gestiones

- 1 Empieza por saber qué sigue en pie. El Tribunal Supremo, en sentencia de 19 de mayo de 2026 publicada en el BOE del 8 de junio, anuló los preceptos del Real Decreto 1312/2024 relativos al procedimiento de registro único y a la inscripción registral para obtener el número: en concreto el artículo 1 en lo que a ese procedimiento se refiere, el artículo 2 f), i) y j), los artículos 5, 8, 9 y 10, el artículo 6 en lo relativo al registro único, el 12 b) y c), la disposición adicional segunda y la disposición final primera. El recurso se desestimó en todo lo demás.
- 2 No confundas eso con estar libre. La obligación que te alcanza hoy es autonómica: en la Comunidad Valenciana la declaración responsable de vivienda de uso turístico, en la Región de Murcia el registro del ITREM.
- 3 Pregunta a TU ayuntamiento por la compatibilidad urbanística antes de nada. Sin ese papel, el resto del expediente no sirve.
- 4 Lee los estatutos de tu comunidad de propietarios. Una prohibición estatutaria del alquiler turístico no la levanta ningún registro.
- 5 Presenta la declaración o el registro de tu comunidad autónoma con el número de plazas real, no el que te gustaría tener.

- 6 Guarda el número que te den y ponlo en cada anuncio, en cada plataforma, exactamente como está escrito en la resolución.

3 · Los errores que vemos repetirse

- Leer una noticia de 2025 sobre el registro único y darla por vigente. Buena parte de ese procedimiento fue anulada en mayo de 2026, y las páginas que no se han actualizado siguen contándolo como si nada.
- Creer que la anulación te libera. Lo anulado es el procedimiento estatal de registro único; la norma autonómica y la municipal no estaban en ese recurso.
- Anunciar antes de tener el número de tu comunidad autónoma. Es la infracción que las plataformas detectan primero.
- Declarar más plazas que camas reales, o menos, para pagar menos. Las inspecciones comparan el anuncio con la declaración.
- Dar por hecho que Murcia funciona como Valencia. Son dos normativas distintas, dos ventanillas y dos calendarios.

4 · Dónde lo compruebas tú mismo

Páginas oficiales, verificadas el 22/09/2026. La administración cambia sus pantallas sin avisar: si algo no coincide, manda la fuente oficial, no esta guía.

- **Sentencia del Tribunal Supremo de 19/05/2026, que anule une partie du RD 1312/2024**
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2026-12300>
- **Real Decreto 1312/2024, Registro Único de Arrendamientos y Ventanilla Única Digital**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2024-26931>
- **Generalitat Valenciana, autoregistro de viviendas de uso turístico (declaración responsable)**
https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=19207
- **Instituto de Turismo de la Región de Murcia (ITREM)**
<https://www.itrem.es/>

Si prefieres que lo hagamos nosotros

290 € la comprobación completa y el informe escrito

490 € el expediente de regularización, completo y listo para presentar

Nosotros comprobamos tu situación contra la fuente oficial, con la fecha, y te lo damos por escrito. Nunca escribimos « estás en regla »: escribimos qué se ha comprobado, contra qué, y qué queda sin comprobar. La declaración responsable la firma y la presenta el propietario, no nosotros.

¿Una duda? Con un mensaje basta

Escríbenos por WhatsApp al **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784) y te contesta una persona. Preguntar no cuesta nada y no compromete a nada.

Guía informativa, no es asesoramiento jurídico ni fiscal. contact@holaowners.com · holaowners.com