

NOTA EXPLICATIVA PARA QUIEN VA A UTILIZAR EL MODELO

Reclamación de los gastos del NRUA tras la sentencia del Tribunal Supremo 620/2026

Léala entera antes de rellenar nada. Son cinco minutos y le va a ahorrar disgustos.

Qué es esto y quién lo ha hecho

El documento que acompaña a esta nota es un modelo de reclamación de responsabilidad patrimonial. Sirve para pedir al Estado que le devuelva lo que usted pagó por obtener el número de registro de arrendamientos (el NRUA) y por mantenerlo vivo, después de que el Tribunal Supremo haya anulado, en su sentencia 620/2026, de 19 de mayo, los artículos del Real Decreto 1312/2024 que crearon ese sistema.

Lo hemos elaborado desde www.alquilerviviendavacacional.com (Despacho on line especializado en alquileres turísticos e inmobiliario dirigido por el abogado Juan Antonio Mateos Mateos). Lo publicamos gratis. No hay que registrarse, no pedimos ningún dato y no hace falta contratar nada. Puede descargarlo, copiarlo, reenviarlo a quien quiera y usarlo tal cual, siempre que no borre la indicación de autoría que figura al pie.

Con qué intención

Con una muy concreta: **que reclame todo el mundo**. Que quien pagó por algo que el Tribunal Supremo ha dicho que el Estado no tenía competencia para exigir pueda ejercitar su derecho por sí mismo, sin depender de nadie y sin gastarse dinero en el intento.

Miles de propietarios y gestores desembolsaron aranceles registrales, minutas y gestorías porque las plataformas no publicaban los anuncios sin el número. Que cada uno de esos importes sea pequeño no significa que el asunto lo sea: sumados, hablamos de una cifra enorme. Y una reclamación que no se presenta es una reclamación perdida.

Lo decimos sin rodeos: **esta situación no puede quedar sin reclamar**. Se impuso a miles de ciudadanos un coste para acceder a un sistema que el Tribunal Supremo ha declarado que el Estado no podía crear. Si nadie reclama, el asunto se cierra solo y en silencio, y esa es exactamente la salida más cómoda para quien lo impuso. Por eso este documento existe: para que reclamar sea fácil, gratuito y esté al alcance de cualquiera, tenga o no abogado.

Por qué nosotros no le tramitamos la reclamación

Se lo decimos con total claridad, porque preferimos ser honestos antes que conseguir un encargo: **no ofrecemos este servicio, y no lo ofrecemos porque no le convendría a usted**. La cantidad que se reclama en la mayoría de los casos es de unas decenas o pocos cientos de euros. Los honorarios de un abogado por preparar, presentar y seguir el expediente serían, casi con seguridad, superiores a lo que usted va a recibir. Cobrarle por esto sería convertir su reclamación en un mal negocio.

Por eso hemos hecho lo contrario: en lugar de vender el servicio, regalamos el escrito ya redactado para que usted lo presente solo. Si su caso es distinto —muchas viviendas, importes altos, o daños que van más allá de los gastos registrales—, entonces sí tiene sentido que lo consulte con un profesional.

¿Necesito abogado o gestor para presentarlo?

No. Para reclamar ante la Administración no se necesita abogado ni procurador. Puede firmar y presentar usted mismo el escrito. Tampoco necesita gestoría: el modelo va con instrucciones al pie, campo por campo.

Puede pedir ayuda a alguien de confianza —un familiar, su gestor habitual, su asesor— si le resulta más cómodo, pero es un apoyo práctico, no un requisito legal. Si es otra persona la que firma por usted, tendrá que acreditar que le representa (un poder, un apoderamiento electrónico o el registro de apoderamientos).

El abogado sí sería necesario más adelante, y sólo si usted decide ir a juicio *después* de que la Administración le conteste o deje pasar el plazo sin contestar. Volveremos sobre esto al final, porque es la decisión importante.

El plazo: es lo primero que debe mirar

Tiene **un año desde la notificación de la sentencia** para reclamar. La sentencia es de 19 de mayo de 2026, de modo que, como referencia práctica, conviene presentar el escrito **bastante antes de mayo de 2027**. No apure. Si el plazo se le pasa, ya no hay reclamación posible, por muy buena que fuera.

Presentar pronto tiene además otra ventaja: el justificante de registro, con su sello de fecha y hora, es la prueba de que reclamó en plazo. Guárdelo.

Qué se reclama con este modelo y qué no

Este modelo pide únicamente el dinero que salió de su bolsillo por causa del NRUA y que puede acreditar con factura y con el justificante de haberla pagado. En concreto:

- El arancel o minuta del Registro por obtener el número.
- El arancel o minuta por el depósito anual del modelo informativo de arrendamientos, que era lo que mantenía el número en vigor.
- Lo que pagara por modificar datos o subsanar defectos.
- La gestoría o el asesor que le tramitó todo eso, las notas simples, los certificados y demás papeles que sólo pidió para esto.

No incluye el lucro cesante, las reservas perdidas, los anuncios bloqueados ni los daños comerciales. No es un olvido: el escrito lleva una cláusula que reserva expresamente esas reclamaciones para más adelante, de modo que presentar ahora la pequeña no le cierra la puerta a la grande.

Y una advertencia importante: no meta en el cuadro las tasas de la licencia turística de su Comunidad Autónoma o de su Ayuntamiento, ni gastos de la actividad de alquiler. Esos siguen siendo exigibles, no los ha anulado nadie, y colarlos en la reclamación sólo sirve para que se la rechacen entera.

Qué papeles necesita reunir

Antes de rellenar nada, busque esto:

- Su DNI o NIE.
- La comunicación del Registro con su número de NRUA.
- Las minutas o facturas del Registro y el justificante bancario de haberlas pagado. Esto es lo esencial: sin factura y sin prueba del pago, la reclamación se cae.
- Las facturas de la gestoría o el asesor, si los hubo.

- Si lo conserva, algún correo o aviso de la plataforma exigiéndole el número para poder seguir anunciando. Ayuda mucho a demostrar que usted no lo hizo por gusto.

Si no encuentra las minutas, pídaselas al Registro de la Propiedad que le tramitó el expediente. Están obligados a facilitarle esa información y suele bastar con un correo.

Dónde y cómo se presenta

Lo más cómodo es el Registro Electrónico General de la Administración General del Estado, eligiendo como destinatario el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Necesitará certificado digital o Cl@ve; si presenta por ahí, la firma electrónica ya vale y no hace falta firmar a mano.

Si prefiere el papel, sirve cualquier oficina de asistencia en materia de registros, y también el correo administrativo en una oficina de Correos. En ese caso firme todas las hojas y quédese con una copia sellada.

Adjunte los documentos en PDF y con nombres que se entiendan («minuta registro.pdf», «justificante pago.pdf»). Un expediente ordenado se resuelve antes.

Qué va a pasar después

La Administración tiene seis meses para contestarle. Puede ocurrir una de tres cosas: que le estimen la reclamación y le paguen; que se la desestimen expresamente; o —lo más probable, siendo realistas— que no le contesten nada. Ese silencio equivale legalmente a una denegación y abre la puerta a acudir a los tribunales.

Y aquí llega la decisión que le pedimos que medite con la cabeza fría. **Ir a juicio sí exige abogado y procurador, y cuesta dinero.** Para reclamar doscientos o trescientos euros, el pleito no sale a cuenta prácticamente nunca. Lo sensato, si a usted le interesa llegar hasta el final, es agruparse con otros afectados o esperar a ver cómo resuelven los primeros casos. Presentar la reclamación administrativa, en cambio, no le cuesta nada más que un rato: por eso merece la pena hacerlo, aunque después decida no litigar.

Sea realista con lo que puede esperar

No le vamos a vender humo. Que el Tribunal Supremo haya anulado el sistema no significa que la devolución sea automática. La ley dice expresamente que anular una norma no da por sí solo derecho a indemnización: hay que probar el gasto, el vínculo con la norma anulada y que usted no tenía el deber de soportarlo. El modelo hace ese trabajo argumental por usted, y lo hace bien, pero la última palabra la tienen la Administración y, en su caso, los tribunales.

Dicho eso, los argumentos son sólidos: el Supremo ha declarado que el Estado carecía de competencia, y los dos artículos de los que nacían sus gastos —el que le obligaba a sacar el número y el que le obligaba a depositar cada año los arrendamientos para conservarlo— están expresamente anulados. No es una reclamación caprichosa.

Últimos apuntes prácticos

- Rellene sólo lo resaltado en amarillo, marque las casillas que le correspondan y borre las opciones que no.
- Borre todas las notas al pie y el recuadro de instrucciones antes de presentar. Son ayuda para usted, no forman parte del escrito.
- Revise que la cifra que reclama coincida en los tres sitios donde aparece.
- Si tiene varias viviendas, use el anexo final y haga una sola reclamación.

— Anote en el calendario la fecha en que se cumplen los seis meses desde que presentó.

Aviso. Este modelo y esta nota son información general de orientación, no asesoramiento jurídico para su caso concreto. Cada situación tiene sus matices y quien firma la reclamación es usted. Si su reclamación es de importe elevado, si le afectan varias viviendas o si quiere reclamar además el lucro cesante, consulte con un profesional antes de presentar nada.

Nota y modelo elaborados y difundidos gratuitamente por www.alquilerviviendavacacional.com

Puede reproducirlos y compartirlos libremente siempre que conserve esta indicación de autoría.