



En vigor desde el 2 de enero de 2025

El Gobierno aprueba el Real Decreto que crea el registro único de arrendamientos de corta duración

- El Consejo de Ministros da luz verde al Real Decreto que crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos
- España, primer país que pone en marcha el Reglamento Europeo de información en materia de alquileres de corta duración, que establece un sistema de registro y obtención de un número de identificación para el alquiler de corta duración de una vivienda
- El Real Decreto establece un sistema por el que los alquileres de corta duración necesitan de un número de identificación oficial para operar en las plataformas digitales
- La Ventanilla otorgará un número de registro a cada vivienda dedicada al alquiler de corta duración, donde se encuentran los apartamentos de uso turístico, los alquileres de temporada, alquileres de habitaciones y embarcaciones u otras propiedades que permitan alojamientos de corta duración

Madrid, 23 de diciembre de 2024.- El Gobierno de España ha aprobado en el Consejo de Ministros el Real Decreto 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.

Una vez publicado en el Boletín Oficial del Estado, España se convertirá en el primer país de la Unión Europea que pone en marcha el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. El Reglamento establece la obligación a los Estados miembros de crear un sistema de información en materia de alquileres de corta duración, a través de un sistema de registro y de obtención de un número de identificación para el alquiler de corta duración de una vivienda.

La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, se comprometió en mayo de este año a ponerlo en marcha antes de que terminase el año 2025, un año antes de lo que mandata el Reglamento europeo. Tras acelerar los trámites administrativos, finalmente entrará en vigor el 2 de enero de 2025 y su aplicación



será efectiva desde el 1 de julio de 2025, finalizado el período de transición para que empresas y administraciones se adapten a lo dispuesto en la norma.

El Real Decreto establece una serie de obligaciones y regulaciones en materia de información que se aplican a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración cuando los Estados miembros han establecido procedimientos de registro para las unidades situadas en su territorio.

El ámbito objetivo comprende tanto los servicios prestados por las plataformas en línea a anfitriones que prestan servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en España, independientemente del lugar de establecimiento de dichas plataformas, como los servicios de alquiler que prestan los anfitriones.

Contenido del Real Decreto

El objeto de la norma es la regulación del procedimiento de Registro Único de Arrendamientos la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos a modo de pasarela digital para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las autoridades competentes, así como para informar sobre los diferentes usos, regulación y destinos de las unidades dedicadas a alquiler de corta duración en todo el territorio nacional.

El Real Decreto define qué es un alquiler de corta duración, sus diferentes fórmulas y las personas físicas o jurídicas que intervienen en estas operaciones, además de las plataformas donde operan.

La norma, por tanto, opera sobre los alquileres turísticos, los alquileres de temporada, los alquileres de habitaciones o de otras propiedades que permitan el alojamiento de corta duración y que conlleven una remuneración económica, siempre y cuando se oferten a través de plataformas en línea transaccionales.

Los servicios de alquiler de corta duración pueden recaer sobre la totalidad de una finca urbana o parte de ella, también comprenderán el alojamiento en buques, embarcaciones o artefactos navales, siempre que aquel no esté vinculado a un servicio que posibilite o determine la navegación, en cuyo caso se registrará siempre por la legislación aplicable.

Los servicios de alquiler tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y el citado Reglamento Europeo:

- a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la LAU derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales,



de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma.

- b) Que cuenten con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento

Los arrendadores están obligados a obtener un número de registro, aportar la información requerida, atender los requerimientos de información, actualizarla en el momento que se produjese un cambio en algunas de ellas y comunicar a las plataformas en línea el número de registro que se haya asignado por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles.

Y, las plataformas, por su parte, están obligadas a que en sus aplicaciones los arrendadores identifiquen mediante este número sus viviendas, garantizar que las personas arrendadoras puedan incluirlo en los anuncios y que éste sea visible en los anuncios; realizar comprobaciones aleatorias y periódicas e informar a la Ventanilla de los resultados de dichas comprobaciones cuando sean negativos; informar a las personas arrendadoras del procedimiento de registro; recoger y transmitir mensualmente a la Ventanilla los datos de actividad por unidad, junto con el número de registro facilitado por las personas arrendadoras, la dirección de la unidad y las URL de los anuncios publicados por medios de comunicación máquina a máquina; por último, deben dar cumplimiento en un plazo de cuarenta y ocho horas a las resoluciones administrativas que ordenen la eliminación o inhabilitación de anuncios vinculados a un número de registro suspendido o retirado.

El Real Decreto entra en vigor el próximo 2 de enero de 2025, desplegando efectos de sus disposiciones el 1 de julio de 2025, de manera que exista un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma.

Hasta la aprobación de un régimen sancionador para las infracciones que se regulen derivadas de la presente norma, resultarán de aplicación los regímenes sancionadores y obligaciones contemplados en la normativa estatal, autonómica y local.



Solicitud del número de registro

El procedimiento para solicitar el número de registro se realizará a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores o en el Registro de la Propiedad o Bienes Muebles competente.

La solicitud contendrá la dirección específica de la finca y su código registral único, su referencia catastral o si es una embarcación u otro tipo de alojamiento recogido en el Real Decreto; también si se alquila una finca en su totalidad o una parte y el número máximo de arrendatarios que se pueden alojar en ella. Por otro lado, si esta unidad está sujeta a algún régimen de autorización o inscripción previa administrativa, tales como una licencia, el documento que lo acredite.

Asimismo, detallar la identificación de la categoría y los tipos de arrendamiento, donde se encuentran tres grupos: fincas, habitaciones o unidades parciales de una finca destinada al alquiler de corta duración no turístico; por otro lado, igual que el anterior, pero con destino turístico; y, en tercer lugar, para embarcaciones flotantes u otras propiedades que permitan el alojamiento de corta duración.

Cada unidad solo podrá tener un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento.

Verificación del número de registro

El Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro. Una vez comprobado que se cumple con los requisitos, se hará constar el número de registro y se comunicará al interesado. Si existiesen defectos en la documentación aportada y la persona interesada no los subsanase dentro de los siete días hábiles siguientes, se suspenderá la validez del número de registro, que la Dirección General de Planificación y Evaluación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana comunicará a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración para que eliminen o inhabiliten el acceso sin demora.

Cada doce meses se debe aportar un modelo informativo de arrendamientos de corta duración para cada categoría y tipo de arrendamiento y que recogerá, al menos, un listado anonimizado de los arrendamientos constituidos, así como de aquellas que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la LAU, derivándose de causas de carácter temporal.



Un Real Decreto resultado de la negociación en diferentes niveles de la administración y con la sociedad civil

Isabel Rodríguez ha encabezado cuatro interlocuciones institucionales y con la sociedad civil para la redacción del texto aprobado en el día de hoy.

En primer lugar, dentro del Grupo de Trabajo para la regulación del alquiler de temporada, que mandataba la Ley de Vivienda, al que, además de Altos Cargos de MIVAU, asistieron representantes del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, Ministerio de Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 y de la Secretaría General de Asuntos Económicos y G20 de Presidencia del Gobierno; por parte de la sociedad civil formaron parte del mencionado Grupo los representantes del Consejo de Colegios de Administradores de Fincas, Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias, sindicatos (Comisiones Obreras y Unión General de Trabajadores), Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE), Sindicato de Inquilinas e Inquilinos, Confederación de Cámaras de la Propiedad Urbana y Asociaciones de Propietarios de Fincas Urbanas.

La segunda interlocución de las cuatro citadas ha sido un grupo de trabajo con el Ministerio de Industria y Turismo; a ellas se añaden en tercer y cuarto lugar, las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Agenda Urbana del 24 de mayo; la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) del 26 de junio y con el Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME) del pasado 13 de diciembre de 2023.

Durante el proceso de consulta pública iniciado el 23 de septiembre se han recibido un total de 106 aportaciones ciudadanas y en participación pública se han recibido 202; habiéndose incluido en el resultado final elevado hoy al Consejo de Ministros muchas de las aportaciones realizadas.