

Información de Relevante Actualidad



SE CREA EL «REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN»

El Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración entró en vigor el pasado 2 de Enero, pero su aplicación no será efectiva hasta el mes de Julio.

Los arrendadores estarán obligados a obtener un número de registro y las plataformas a que en sus aplicaciones los arrendadores identifiquen mediante este número sus viviendas

El **Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración** entró en vigor el pasado 2 de Enero de 2025, pero su aplicación efectiva comenzará el 1 de Julio de 2025. Esta iniciativa, regulada por el **Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamiento de Alojamientos de corta duración**, tiene como objetivo frenar la escalada de los precios de los alquileres turísticos y prevenir el fraude en los contratos de temporada. Publicado en el **B.O.E. nº 309 de 24 de diciembre de 2024**, este Real Decreto adapta la normativa española al Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril de 2024, y convierte a España en el primer país de la Unión Europea en implementar estas disposiciones.

El objeto de la norma es la regulación del procedimiento de **Registro Único de Arrendamientos** y la creación de la **Ventanilla Única Digital**, 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 (usos, regulación y destinos de las unidades dedicadas a este tipo de alquiler), mejorando la transparencia del mercado en todo el territorio nacional.**

Las claves del nuevo Registro Único de Arrendamientos serían las siguientes:

¿A qué servicios se aplica?

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, **se aplica exclusivamente a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración que estén asociados a una remuneración económica.**

Esto incluye:

- 1. Servicios prestados por plataformas en línea para facilitar a los anfitriones el alquiler de corta duración.**
- 2. Servicios ofrecidos directamente por anfitriones a través de dichas plataformas.**

¿Qué se entiende por alojamiento de corta duración?

Se considera **alojamiento de corta duración** aquel que tenga como **destino primordial un uso temporal, diferente del arrendamiento de vivienda habitual.** Estas son algunas de las causas más comunes:

- **Vacaciones o turismo.**
- **Motivos laborales.**
- **Estudios o tratamientos médicos.**
- **Cualquier otra razón que no implique una necesidad permanente de vivienda.**

Los alojamientos deben contar con **equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para su uso temporal**. La norma incluye:

- **Apartamentos de uso turístico.**
- **Alquileres de temporada.**
- **Habitaciones o partes de un finca.**
- **Buques, embarcaciones o artefactos navales, siempre que no estén vinculados a un servicio que posibilite la navegación.**

Quedan excluidos de esta regulación:

- **Hoteles y alojamientos similares.**
- **Albergues.**
- **Campings y aparcamientos para caravanas.**

¿Qué obligaciones conlleva para las personas arrendadoras?

Según el **Real Decreto 1312/2024**, los arrendadores deben cumplir las siguientes obligaciones para ofrecer sus propiedades en alquiler de corta duración:

- Registro Previo:** Obtener un **número de registro** en el *Registro de la Propiedad* o en el *de Bienes Muebles* antes de anunciar sus servicios a través de las plataformas en línea.
- Información completa:** Aportar toda la información requerida en el artículo 9.2 del Real Decreto **al momento de la solicitud**.
- Colaboración con autoridades:** **Atender a los requerimientos de información** de las autoridades relacionados con sus unidades registradas.
- Actualización de datos:** **Mantener actualizada la información** de las unidades en caso de cambios que afecten al registro.
- Comunicación a plataformas:** **Informar a las plataformas en línea del número de registro asignado para cada unidad, asegurándose de que esté visible en los anuncios.**

Obligaciones para las plataformas en línea:

Las plataformas en línea que facilitan servicios de alquiler de corta duración deben cumplir las siguientes responsabilidades, según el **Real Decreto 1312/2024**:

- Identificación de unidades registradas:** Incorporar en sus aplicaciones **funcionalidades que permitan a los arrendadores identificar cada unidad con su número de registro**.
- Verificación del número de registro:** Asegurar que **los arrendadores proporcionen el número de registro correspondiente** y que éste **se muestre claramente en sus anuncios antes de ser publicados**.

- c) **Control periódico:** Realizar comprobaciones aleatorias y regulares sobre la validez de los registros **y comunicar los resultados** tanto a los arrendadores como a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.
- d) **Comunicación de datos:** Transmitir mensualmente los datos de actividad de cada **unidad** (número de registro, dirección específica y URL de los anuncios) a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.
- e) **Cumplimiento de órdenes administrativas:** Retirar o inhabilitar en un **plazo máximo de 48 horas** el acceso a anuncios vinculados a números de registro suspendidos o retirados.

Ventanilla Única Digital

La **Ventanilla Única Digital** será dependiente del *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana*, **tiene como objetivo principal el de establecer un sistema centralizado y transparente para gestionar el mercado del alquiler de corta duración**. Sus principales funciones incluyen:

- **Ordenar tanto las viviendas de uso turístico como los alquileres temporales**, promoviendo un mercado regulado y claro.
- **Facilitar la obtención del «Número de Registro» para los propietarios**, a través del Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles.

En el caso de viviendas destinadas al uso turístico, los propietarios deben seguir cumpliendo con las normativas y competencias establecidas por las Comunidades Autónomas y Entidades Locales. Este Real Decreto no interfiere en las competencias autonómicas, pero **busca coordinar esfuerzos entre la Administración General del Estado, las plataformas de alquiler y el Colegio de Registradores**, garantizando un funcionamiento eficiente de la Ventanilla Única Digital.

¿Cómo se tramita el «Número de Registro»?

Para garantizar el cumplimiento del Real Decreto 1312/2024, los propietarios deben seguir estos pasos:

1. Preparar la documentación:

- ▶ **Reúna la información básica de la vivienda:** ocupación máxima, dirección exacta y el tipo de alquiler (completo o por habitaciones, temporal o turístico).
- ▶ Para alquileres turísticos, complete los trámites adicionales exigidos por su Comunidad Autónoma o Entidad Local.0

2. Solicitar el «Número de Registro»:

- ▶ **Acceda a la «Sede Electrónica» del Registro de la Propiedad** y complete el **formulario necesario**.
- ▶ **Adjunte la documentación requerida** y use sistemas de identificación electrónica (certificados electrónicos, sistema Cl@ve...).
- ▶ **Una vez validada la solicitud**, se le asignará el **«Número de Registro»** de manera automática.



<https://is.gd/KG3NFS>

3. Publicar el «Número de Registro»:

- ▶ **Incluya el «Número de Registro» en las descripciones de la vivienda en las plataformas digitales** (Airbnb, Booking o similares,...).
- ▶ **Asegúrese de que este «Número de Registro» sea visible y esté correctamente vinculado al tipo de alquiler ofrecido.**

4. ¿Qué ocurre si no se cumple con la norma?:

Según el **artículo 10**, las propiedades que no obtengan «Número de Registro» o incumplan con los requisitos se enfrentan a las siguientes consecuencias:

- ▶ **Prohibición de publicación:** Las propiedades **sin «Número de Registro» no podrán anunciarse ni ofertarse en plataformas digitales de alquiler** como Airbnb, Booking o similares.
- ▶ **Aplicación de normativas vigentes:** Hasta que se apruebe un régimen sancionador específico, las infracciones estarán sujetas a las legislaciones estatales, autonómicas y locales ya existentes.
- ▶ **Futuro régimen sancionador:** Una vez aprobado, el régimen sancionador establecerá medidas más detalladas y específicas para garantizar el cumplimiento de esta normativa.

Es fundamental que los arrendadores regularicen su situación para evitar futuras sanciones y poder operar en un mercado regulado y transparente.



ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre

PUBLICADO en el BOE núm. 309 de fecha 24-12-2024

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/12/24/pdfs/BOE-A-2024-26931.pdf>