

Arrendamientos de corta duración. Registro Único y Ventanilla Única.

El pasado 1 de julio 2025 entró en vigor el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre (BOE 24/12/2024), que regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y crea la Ventanilla Única Digital, de intercambio de datos sobre los alquileres de corta duración que pretende complementar la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda, en materia de arrendamientos de temporada, de habitación y las viviendas de uso turístico.

Entre sus disposiciones, crea los indicados registros y da una definición del *servicio de alquiler de alojamientos de corta duración* como el arrendamiento remunerado - profesional o no profesional, de forma regular o no-, por un período *breve* de una o varias *unidades* con finalidad turística o no, en el marco del arrendamiento de temporada de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU) y las de la normativa de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/ 1028 de 11 de abril de 2024, y la normativa de protección de consumidores y usuarios cuando proceda.



Dispone, las siguientes medidas principales:

(1).- Registro Único de Alquileres

Se crea un registro único de alquileres de corta duración -turísticos, de temporada, de una unidad de alojamiento o parte de ella, con una serie de obligaciones para los arrendadores:

- a. Obtener para cada unidad de alojamiento un número de registro para poder ofrecer los servicios en plataformas digitales. Se habilitan como canales: la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y de forma telemática en el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles correspondiente.
- b. Aportar en la solicitud de registro determinada información:
 - i) **Datos de identificación del arrendador** (nombre y apellidos, DNI-NIF o CIF, domicilio, teléfono, y dirección de correo electrónico, y en caso de personas jurídicas, su denominación social y además identificación de su representante legal y su DNI-NIF
 - ii) **Localización** exacta de la unidad
 - iii) **Código Registral Único y referencia catastral, y tipo de unidad-alojamiento,**
 - iv) **Si se ofrece en parte o en su totalidad**
 - v) **Número máximo de personas** arrendatarias que se pueden alojar en la unidad,
 - vi) **Licencia**, visado o autorización que sea exigible por la legislación autonómica o local (1) aplicable -o en caso de régimen de comunicación previa, declaración responsable de haberla realizado y de haber transcurrido el plazo para poder iniciar la actividad.
 - vii) **Categoría(s) y tipo(s) de arrendamiento para las que solicita registro, permitiéndose simultáneamente:** (a) unidades enteras o parciales para uso de corta duración no-turística; o (b) unidades enteras o parciales para uso de corta duración turística; y se prevé un número para (c) embarcaciones flotantes y otras propiedades permitidas.
- c. **Comunicar a las plataformas en línea el número de registro de su unidad para ofrecerlo en dichas plataformas**, y atender los requerimientos de información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro y actualizar la información aportada.

(2).- Ventanilla Única Digital de Arrendamientos de España

Se crea, en cumplimiento del Reglamento (UE) 2024/1028 de 11 de abril de 2024, como pasarela digital única nacional para la transmisión de datos de plataformas en línea de alquiler de corta duración y demás funciones que le asigna la normativa. Depende del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Las Plataformas remitirán a esta Ventanilla Única los datos para cumplir con el art. 6 debiendo facilitar sus datos de contacto y de comunicación máquina-a-máquina, con funcionalidades, entre otras, que permitan consultar datos de actividad por

unidad y URL de los anuncios de los arrendadores en las plataformas, la interconexión con las mismas, interfaz con autoridades competentes, etc.

Las plataformas digitales deberán identificar los alojamientos con el número de registro y deberán transmitir mensualmente a la ventanilla oficial los datos de la actividad de cada arrendamiento.

Notas.

(1). Las CCAA y en su caso municipios siguen manteniendo sus competencias en arrendamientos turísticos, por lo que los propietarios deberán cumplir tanto los requisitos estatales como con los de su comunidad autónoma correspondiente.

© amber legal & business advisors . Este documento es una información general que no constituye asesoramiento jurídico. Estaremos encantados de atenderle en info@amberbas.com y www.amberbas.com .