

Novedades legislativas

Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, 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

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, 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 entró en vigor el 2 de enero de 2025.

Según dispone el artículo 1 del mismo, el Real Decreto tiene por objeto la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y el desarrollo del procedimiento de registro único de arrendamientos, en aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, y resto de normativa nacional de aplicación. Aunque este Reglamento UE solo será aplicable a partir del 20 de mayo de 2026; mientras que el Real Decreto desplegará efectos el 1 de julio de 2025, conforme ordena La Disposición Final cuarta del mismo.

Según los artículos 3 y 4, el Real Decreto se aplica a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración prestados por las plataformas en línea a anfitriones que, a su vez, prestan servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en España, independientemente del lugar de establecimiento de dichas plataformas, y a los servicios de alquiler de alojamientos que prestan los anfitriones a través de las plataformas. Entendiéndose por dichos servicios aquellos en los que concurran, cumulativamente, las dos circunstancias siguientes:

- a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o

e-DICTVM

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 (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Por tanto, conforme este precepto, quedan comprendidos los arrendamientos a los que alude el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, esto es, aquellos que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial no sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

Sin embargo, conforme al artículo 5 e) del mismo texto legal están excluidos aquellos que supongan la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

Se advierte, por tanto, una evidente contradicción entre la Ley de Arrendamientos Urbanos, que excluye los alquileres vacacionales o turísticos del concepto de alquiler por temporada, y el Real Decreto que, por el contrario, los incluye.

La cuestión no carece de importancia ya que afecta a la competencia del Estado central para legislar sobre los alquileres vacacionales o turísticos de la que el propio Estado central se desprendió en la Ley de Arrendamientos Urbanos y que ahora quiere recuperar en este Real Decreto, norma de rango inferior, sin que se haya derogado la previsión de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Como es sabido, las Comunidades Autónomas han ido dictando un sin fin de normas sobre los alquileres vacacionales o turísticos al amparo del artículo 148.1. 18.ª CE que atribuye a las Comunidades Autónomas la posibilidad de legislar de manera exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial. Contrariando, en mi opinión, el reparto de competencias constitucionalmente establecido, ya que todas estas normas inciden en aspectos fundamentales de la relación contractual entre el prestador de servicios turísticos y el cliente cuando, si el contrato es mercantil, corresponde a la competencia

e-DICTVM

exclusiva del Estado, a tenor del art. 149.1.6º CE. Y, si se considera civil, resulta de aplicación el 149.1 8.ª, conforme al cual solo el Estado puede dictar normas sobre las bases de las obligaciones contractuales, mientras que las Comunidades Autónomas únicamente están habilitadas para desarrollarlas, sin que puedan atentar contra ellas.

Pues bien, esta es la orientación por la que parece ha optado el Real Decreto ya que la Disposición final primera del mismo establece que se dicta al amparo de lo previsto en el artículo 149.1 de la Constitución Española, numerales 8.ª, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil y de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Siendo así, sin embargo, que, según se ha indicado, el artículo 5 e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, introducido por la Ley 4/2023 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, continúa excluyendo los alquileres vacacionales de su ámbito de aplicación por estar sometidos a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística autonómica.

A los efectos de poder ofrecer los servicios a través de las plataformas en línea, el Real Decreto impone a los arrendadores la obligación de obtener previamente el número de registro en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles. Se trata de un identificador único de una unidad expedido por el Registrador de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad, que habrá de comunicarse a las plataformas en línea para poder ofrecer el servicio de alquiler de la unidad en dichas plataformas. No se podrán comercializar a través de plataformas en línea unidades en régimen de alquiler de corta duración sin el referido número de registro, ni con un número de registro asociado a una categoría y tipo diferente de arrendamiento.

Aunque el Real Decreto dispone que este número será otorgado de manera automática e inmediata, lo cierto es que está sujeto a un procedimiento que puede terminar con la denegación del mismo.

El procedimiento será tramitado de manera electrónica por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles, tras la oportuna solicitud – que será presentada en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España o en papel en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles competente- adjuntándose la documentación preceptiva que relaciona el Real Decreto.

La solicitud deberá incluir, al menos:

- a) Para cada unidad:

e-DICTVM

- a. La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral. En el caso de buques, embarcaciones o artefactos navales, alternativamente, el Número de Identificación del Buque (NIB), la matrícula o el Código Registral Único del bien.
 - b. El tipo de unidad, incluyendo si se trata de una finca completa, una habitación o en general una parte de una finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, o si se trata de una embarcación u otro tipo de alojamiento sujeto al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.
 - c. Si la unidad se ofrece como una parte o la totalidad de la residencia principal o secundaria de la persona arrendadora, o para otros fines.
 - d. El número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad.
 - e. La identificación de la categoría o categorías y tipos de arrendamiento para los que pretenda obtener un número de registro, pudiendo ser simultáneos, en su caso, las tres categorías:
 - i. Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca destinadas a alquiler de corta duración con una finalidad no turística.
 - ii. Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, destinadas a alquiler de corta duración con finalidad turística.
 - iii. Embarcaciones flotantes u otras propiedades que permitan el alojamiento de corta duración y no estén excluidas del ámbito de aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.
 - f. La declaración de que se dispone del equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.
- b) En las solicitudes presentadas por personas físicas:
- a. El nombre y apellidos del solicitante.
 - b. El número de identificación fiscal
 - c. Su domicilio.
 - d. Un teléfono de contacto.
 - e. Una dirección de correo electrónico para la comunicación por escrito.
- c) En las solicitudes presentadas por personas jurídicas:

e-DICTVM

- a. Su denominación social.
- b. Su número de identificación fiscal.
- c. La identificación de la persona representante legal.
- d. Su domicilio social.
- e. Un teléfono de contacto de una persona representante.
- f. Una dirección de correo electrónico para la comunicación por escrito.

De otro lado, si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, habrá que aportar el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable.

En cuyo caso, aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Con la presentación de la solicitud y la documentación indicada, el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. A estos efectos, en su caso, podrá ser de aplicación el régimen de recursos aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras conforme a la normativa hipotecaria.

Cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento. De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística.

Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la

e-DICTVM

documentación presentada, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio.

Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior.

Cada doce meses deberá aportarse el modelo informativo de arrendamientos de corta duración aprobado por orden de la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para cada categoría y tipo de arrendamiento, y que recogerá, al menos, un listado anonimizado de los arrendamientos constituidos, así como la identificación de una de las finalidades descritas en el artículo 4.2.a) y que haya justificado el tipo de arrendamiento. A los efectos de la comprobación de esta finalidad, en caso de que existieran dudas fundadas sobre la realidad de la misma, podrá ser requerida por el Registrador documentación acreditativa complementaria.

Se producirá la retirada del número de registro relativo a una unidad por incumplimiento de los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad o al de Bienes Muebles, o por comunicación de la baja de inscripción en el Registro por la persona arrendadora, lo que determinará la cancelación de la nota marginal en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles donde radique la unidad y su notificación al interesado, así como la comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la emisión, por parte de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la resolución del apartado 2 ordenando a las plataformas.

Cuando del modelo informativo resulte que se ha utilizado el número de registro para usos distintos de los que correspondan a su categoría y tipo, el Registrador

e-DICTVM

retirá el número de registro correspondiente, lo que determinará la cancelación de la nota marginal, lo cual será comunicado a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, y el órgano administrativo al que la gestión de ésta esté asignada emitirá la resolución ordenando a las plataformas que proceda a la baja del servicio.

Si la baja fuera solicitada por una administración pública en virtud de una resolución dictada en el ámbito de sus competencias, será suficiente con aportar la correspondiente resolución firme en vía administrativa por la que con intervención del titular del derecho se hubiera acordado.

El Real Decreto impone también obligaciones a las plataformas en línea de alquiler de corta duración. En concreto:

- a) Recoger funcionalidades en sus aplicaciones que permitan a las personas arrendadoras identificar las unidades ofrecidas mediante el número de registro que se les haya asignado por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles.
- b) Garantizar que las personas arrendadoras faciliten el número de registro que tengan asignado a sus unidades y que se muestre claramente como parte de sus anuncios antes de permitir la oferta de los servicios de alquiler de alojamiento de las unidades en sus plataformas.
- c) Realizar comprobaciones aleatorias y periódicas de las declaraciones de las personas arrendadoras, en su caso, a través de la consulta con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos de los datos del registro, a cuyos efectos se habilitará la posibilidad de que pueda realizarse la consulta de manera permanente y automática para cada anuncio que pretenda publicarse en la plataforma en línea.
- d) Informar sin demora indebida a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y a las personas arrendadoras de los resultados de las comprobaciones aleatorias anteriores en los casos previstos por el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.
- e) Informar a las personas arrendadoras que se propongan utilizar sus servicios de la aplicación del procedimiento de registro único regulado en esta norma, en los casos previstos por el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.
- f) Recoger y transmitir mensualmente los datos de actividad por unidad, junto con el número de registro facilitado por las personas arrendadoras, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios publicados en sus plataformas, a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, por medios de comunicación de máquina a máquina.

- g) Dar cumplimiento en un plazo de cuarenta y ocho horas desde la notificación a las resoluciones administrativas por las que se ordene la eliminación o inhabilitación del acceso a anuncios vinculados a un número de registro suspendido o retirado.

Finalmente, para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos de España, como pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y para el resto de las funciones que la normativa establece.

A efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos será dependiente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a través de la Dirección General de Planificación y Evaluación, que será el órgano competente para dictar las resoluciones administrativas por las que se ordene la eliminación o inhabilitación del acceso a anuncios vinculados a unidades ofrecidas sin número de registro o con un número de registro no válido, o en casos de uso indebido de un número de registro, así como todos aquellos vinculados al ejercicio de potestades administrativas atribuidas al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en relación con esta norma.

A través de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos se llevará a cabo la recepción y transmisión de los datos por parte de las plataformas. A estos efectos, las plataformas sujetas al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, comunicarán a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos los datos necesarios para permitir la notificación de las comunicaciones y resoluciones que emitan órdenes reguladas en esta norma y en el resto de normativa aplicable.

La Ventanilla Única Digital de Arrendamientos:

- a) Permitirá la transmisión máquina a máquina y manual de los datos de actividad por unidad, junto con el número de registro facilitado por las personas arrendadoras, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios publicados en las plataformas en línea de alquiler de corta duración.
- b) Facilitará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración llevar a cabo las comprobaciones aleatorias previstas en el Real Decreto
- c) Recogerá una funcionalidad que permita consultar el número de registro asignado a las unidades de las personas arrendadoras y la dirección o ubicación específica de la unidad.

e-DICTVM

- d) Recogerá una funcionalidad que permita consultar los datos de actividad por unidad y las URL de los anuncios publicados por las personas arrendadoras en las plataformas, mediante su interconexión con las plataformas en línea, únicamente en los casos previstos por el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.
- e) Incluirá una base de datos en línea de libre acceso y legible por máquina para las comprobaciones previstas en el Real Decreto
- f) Garantizará que su información sea reutilizable.
- g) Garantizará la confidencialidad, integridad y seguridad en el tratamiento de los datos de acuerdo con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, y con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Para sus fines, garantizará el tratamiento automático, intermedio y transitorio de los datos personales.
- h) Proporcionará una interfaz técnica para que las autoridades competentes a que se refiere el artículo 12 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, reciban los datos de actividad, el número de registro pertinente, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios, transmitidos por las plataformas en línea de alquiler de corta duración únicamente con los fines enumerados en el apartado 2 de ese mismo artículo, relativos a las unidades situadas en su territorio.
- i) Facilitará la información a que se refiere el artículo 13 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.