Circular informativa

RD 1312/2024 - Establecimiento de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos

Diciembre 2024

Mulet Buigues Consultors, SLP

Resumen ejecutivo:

El **Real Decreto 1312/2024**, aprobado el **23/12/24**, regula el **Registro Único de Arrendamientos** para el alquiler de corta duración. Para ello, se crea la **Ventanilla Única Digital de Arrendamientos**, una plataforma pública a nivel nacional diseñada para la gestión y transmisión de datos de arrendamiento conforme al **Reglamento (UE) 2024/1028**.

Este real decreto afecta a los arrendamientos de **todo el territorio nacional** y excluye únicamente los **arrendamientos sin remuneración**. El procedimiento establecido requiere la **obtención de un número de registro único** y la **comunicación regular de datos de actividad de arrendamiento**.

La **Ventanilla Única Digital** asegurará la **validación de registros**, la **consulta de información** y el **cumplimiento normativo**. Las plataformas deberán colaborar activamente, integrando controles y notificando datos periódicamente.

El procedimiento de registro será gestionado por el **Registro de la Propiedad** o el **Registro de Bienes Muebles** y prevé un sistema de **renovación anual**, **verificación** y, si es necesario, **retirada del número de registro en caso de incumplimientos**.

El decreto entra en vigor el **2 de enero de 2025**, siendo aplicable plenamente a partir del **1 de julio de 2025**, con un plazo transitorio para la **adaptación tecnológica**.

Estimados clientes,

El pasado 24 de diciembre se aprobó el Real Decreto 1312/2024[1], por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de corta duración.

¿Qué regula el presente real decreto?

El establecimiento de una Ventanilla Única Digital de Arrendamientos (plataforma tecnológica pública) a nivel europeo para el registro de datos de arrendamiento de corta duración o de temporada (sean turísticos o no).

¿Cuál es el ámbito de aplicación?

Tipo de servicios: los 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 de alojamientos que prestan los anfitriones a través de las plataformas.

Ámbito geográfico: todo el territorio nacional.

Arrendamientos excluidos: los arrendamientos que no lleven asociada una remuneración

Definición de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración:

- Deberán recaer sobre la totalidad o parte de una finca.
- Comprenderán el alojamiento en buques, embarcaciones o artefactos navales
- Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda (Art. 2 de la LAU).
- Causas de causas de carácter temporal: 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 Art. 3 de la LAU).
- Que cuenten con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados.

Obligaciones de las personas arrendadoras

Las obligaciones de las personas arrendadoras definidas en el artículo 2.c) (Reglamento UE 2024/1028 del 11/04/2024 son:

- Obtener un número de registro en el Registro de la Propiedad o Bienes Muebles para ofrecer sus servicios en plataformas en línea. Este se concede automáticamente según el artículo 9.
- Aportar información obligatoria especificada en el artículo 9.2 al solicitar el registro.
- Responder a requerimientos de información realizados por las autoridades competentes sobre sus unidades.
- Actualizar los datos registrados cuando se produzcan cambios en la información de sus unidades.
- Comunicar el número de registro asignado a las plataformas en línea para publicitar sus unidades.

[1] Mediante la publicación del presente Real Decreto España se convierte en el primer país que pone en marcha el Reglamento Europeo 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

Obligaciones de las plataformas en línea de alquiler de corta duración

1. Identificación de unidades: Incorporar funcionalidades para que las personas arrendadoras identifiquen las unidades mediante el número de registro asignado.
2. Validación del registro: Asegurarse de que las unidades cuentan con un número de registro y mostrarlo claramente en los anuncios antes de ofrecer servicios de alquiler.
3. Comprobaciones periódicas: Realizar verificaciones aleatorias y automáticas del número de registro con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.
4. Notificación de resultados: Informar a la Ventanilla Única y a las arrendadoras sobre los resultados de las comprobaciones realizadas.
5. Información sobre el registro: Notificar a las personas arrendadoras sobre el procedimiento de registro único cuando corresponda.
6. Transmisión de datos: Enviar mensualmente a la Ventanilla Única Digital los datos de actividad de las unidades, incluyendo número de registro, dirección específica y URL de los anuncios. Las plataformas pequeñas o micro lo harán trimestralmente[2].
7. Cumplimiento de resoluciones: Eliminar o inhabilitar, en un plazo de 48 horas, los anuncios relacionados con registros suspendidos o retirados tras notificación administrativa.

Características de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos

1. Creación y dependencia: se establece la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos como una pasarela digital nacional para la transmisión de datos entre plataformas de alquiler de corta. Dependerá del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, gestionada por la Dirección General de Planificación y Evaluación.
2. Funciones principales: transmisión de datos, facilitación de comprobaciones, consulta de registros, base de datos en línea, seguridad de datos, interfaz técnica, información reutilizable y tratamiento de datos personales.
3. Comunicación de plataformas: las plataformas están obligadas a transmitir datos requeridos a través de la Ventanilla para notificaciones y resoluciones administrativas.
4. Objetivos adicionales: cumple fines relacionados con la regulación de alquileres de corta duración, en particular la validación de registros y el control de anuncios no conformes.

¿Dónde se realizará el registro?

El Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos será el único mecanismo válido en España. Este procedimiento se llevará a cabo a través del Registro de la Propiedad o el Registro de Bienes Muebles.

Procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro

Inicio del procedimiento: La solicitud la inicia el interesado a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores o de forma presencial en el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles. Puede realizarse con sistemas electrónicos de identificación o en papel.

[2] Las plataformas pequeñas o micro plataformas con menos de 4.250 anuncios mensuales en promedio durante el trimestre anterior deberán transmitir los datos de actividad por unidad (número de registro, dirección específica y URL del anuncio) al final del trimestre, ya sea mediante comunicación automática o manual, a la Ventanilla Única Digital del Estado miembro donde se encuentre la unidad.

Contenido de la solicitud:

- Para cada unidad: dirección específica, Código Registral Único y referencia catastral (o NIB/matrícula para embarcaciones), Tipo de unidad (finca completa, habitación, parte de finca, embarcación, etc.), Uso de la unidad (residencia principal, secundaria u otros), Número máximo de ocupantes, Documentos de autorización o comunicación previa según normativa aplicable, Categorías y tipos de arrendamiento (No turístico, Turístico o Embarcaciones flotantes)
- Para personas físicas: Nombre, apellidos, NIF, domicilio, teléfono y correo electrónico.
- Para personas jurídicas: Denominación social, NIF, representante legal, domicilio social, teléfono y correo electrónico.

Asignación del número de registro: El registro se asigna automáticamente e identifica la categoría y tipo de arrendamiento.

Actualización de información: Las modificaciones en los datos deben ser tramitadas siguiendo este mismo procedimiento.

Número único por categoría y tipo: Una unidad puede tener un único número de registro para cada categoría (no turístico, turístico o embarcación), pudiendo combinarse fines turísticos y no turísticos.

Verificación del número de registro

Inscripción en el folio de la unidad: El Registrador realiza una calificación favorable, inscribiendo el número de registro junto con su categoría y tipo en el folio de la unidad. Verifica la documentación y asegura la inexistencia de obstáculos legales, incluyendo acuerdos de comunidades de vecinos según la Ley de Propiedad Horizontal.

Subsanación de defectos: Si hay errores en la solicitud o documentación, el interesado tiene siete días hábiles para corregirlos. Si no lo hace: i) El número de registro queda suspendido y ii) Se notifica a la Ventanilla Única Digital, que ordenará a las plataformas la eliminación de anuncios vinculados al registro.

Renovación anual: Cada 12 meses, se debe presentar un modelo informativo con: i) Listado anonimizado de arrendamientos y ii) Justificación de la finalidad del arrendamiento. El Registrador puede requerir documentación adicional si existen dudas sobre la finalidad declarada.

Retirada del número de registro: El número de registro será retirado si: i) Se incumplen requisitos de acceso al Registro, ii) Se utiliza el registro para fines distintos de los autorizados y iii) La unidad se da de baja en el Registro.

Esto implica la cancelación de la nota marginal y notificación a la Ventanilla Única Digital, que ordenará la retirada de los anuncios en plataformas.

Comercialización prohibida sin registro válido: No se pueden publicitar unidades sin un número de registro válido o si el registro está asociado a una categoría o tipo diferente de arrendamiento.

Régimen de recursos: Las resoluciones de los Registradores se regirán por la normativa hipotecaria. Las órdenes emitidas por la Dirección General de Planificación y Evaluación estarán sujetas a la Ley 39/2015.

Entrada en vigor

El Real Decreto entrará en **vigor el 2 de enero de 2025**, y sus disposiciones serán efectivas a partir del **1 de julio de 2025**, otorgando tiempo para las adaptaciones tecnológicas y funcionales necesarias.

Anexo

Definiciones clave

Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración

Arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no. Incluye alquileres de temporada, turísticos, y de embarcaciones, bajo las normativas aplicables.

Unidad

Alojamiento amueblado objeto de alquiler de corta duración, excluyendo: i) Hoteles, alojamientos similares (grupo 55.1 de NACE Rev. 2) y albergues (grupo 55.2 de la NACE Rev. 2) y ii) Campings y aparcamientos para caravanas (grupo 55.3 de NACE Rev. 2)

Anfitrión o persona arrendadora

Persona física o jurídica que presta servicios de alquiler de corta duración mediante una plataforma en línea, con o sin carácter profesional.

Huésped o persona arrendataria

Persona física alojada en una unidad de alquiler.

Ventanilla Única Digital de Arrendamientos

Pasarela digital única para la transmisión de datos entre plataformas en línea y autoridades, permitiendo la gestión e información sobre los alquileres de corta duración.

Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos

Procedimiento que da cumplimiento a las obligaciones de registro de alquileres en España, gestionado por el Registro de la Propiedad o el Registro de Bienes Muebles, según corresponda.

Plataforma en línea de alquiler de corta duración

Plataforma que permite celebrar contratos a distancia entre anfitriones y huéspedes, conforme al Reglamento (UE) 2022/2065.

Plataforma pequeña o micro plataforma

Plataforma de alquiler considerada pequeña empresa o microempresa según la Recomendación 2003/361/CE.

Número de registro

Identificador único expedido por el Registro de la Propiedad o Bienes Muebles para una unidad.

Autoridad competente

Autoridad nacional, regional o local encargada de gestionar registros, recoger datos, o garantizar el cumplimiento de normativas aplicables.

Anuncio

Referencia a una unidad ofrecida en una plataforma en línea de alquiler de corta duración.

Datos de actividad

Información sobre el número de noches alquiladas, número de huéspedes por noche y país de residencia, conforme al Reglamento (UE) n.º 692/2011.