

NOTA INFORMATIVA DE TOURISM&LAW PARA LA ASOCIACIÓN EMPRESARIAL DE HOSTELERÍA DE CANTABRIA SOBRE LA CREACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA DIGITAL DE ARRENDAMIENTOS Y REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS PARA LA RECOGIDA E INTERCAMBIO DE DATOS RELATIVOS A LOS SERVICIOS DE ALQUILER DE ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN

REAL DECRETO 1312/2024, DE 23 DE DICIEMBRE

En Santander, a 5 de junio de 2025

El próximo 1 de julio de 2025 serán exigibles las obligaciones que contiene 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.**

Esta norma tiene por objeto **crear una Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y desarrollar un procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración, en aplicación de lo dispuesto en el 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.

1.-EXCLUSIONES Y CONSULTAS

Quedan **excluidos de esta normativa:**

- ✓ **Hoteles y alojamientos similares**, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, tal como se describen en el **grupo 55.1 de la NACE Rev. 2** («hoteles y alojamientos similares»), ni albergues, tal como se describen en el **grupo 55.2 de la NACE Rev. 2** («alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia») que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo.
- ✓ **La oferta de alojamientos en campings y aparcamientos para caravanas**, tal como se describen en el grupo **55.3 de la NACE Rev. 2** («hostales»), que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006.

La configuración que ha hecho esta **norma plantea la cuestión de si los Apartamentos Turísticos y los Establecimientos de Alojamiento Turístico en el medio rural están o no excluidos, ya que, si bien no aparecen relacionados de manera expresa en la exclusión**, al referenciarlos a la clasificación NACE 55.1 y 2 donde sí están referenciados, podría entenderse que participan de dicha exclusión, más tratándose de alojamiento turístico regulado.

Esta duda ha obligado a las Asociaciones Empresariales a consultar la interpretación de la norma a distintas administraciones para que se pronuncien al respecto, sin que hasta la fecha se conozca clarificación por parte de las administraciones públicas.

2.- OBLIGACIONES PARA LOS SUJETOS INCLUIDOS EN LA NORMA

Con esta norma, **las personas arrendadoras que ofrezcan en arrendamiento inmuebles de alquiler de alojamiento de corta duración** a cambio de una remuneración a través de una plataforma en línea de alquiler de corta duración ya sea con carácter profesional o no profesional deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- ✓ Obtener **previamente al alquiler un número de registro del inmueble/unidad** de alojamiento arrendada en **Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles** a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea.
- ✓ **Atender a los requerimientos de información de las autoridades competentes** que pueda recibir en relación con los inmuebles/unidad.
- ✓ **Actualizar la información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro** en el momento en el que se produzca un cambio en la misma.
- ✓ **Comunicar a las plataformas en línea el número de registro que se haya asignado a su unidad por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles**, para poder ofrecerlas en dichas plataformas.

Para la inscripción del inmueble/unidad de alojamiento, **el interesado (propietario/arrendador) deberá solicitarlo en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, adjuntándose toda la documentación preceptiva en formato electrónico, o en formato papel en Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles competente.**

En la **solicitud** deberá incluirse la siguiente **información**:

- ✓ 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.
- ✓ 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,
- ✓ 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.
- ✓ El número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad.
- ✓ Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable.
- ✓ La identificación de la categoría o categorías y tipos de arrendamiento para los que pretenda obtener un número de registro.
- ✓ Declaración de que el inmueble/unidad cuenta con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028.
- ✓ Datos identificativos de la persona solicitante.

3.- OBLIGACIONES PARA LAS PLATAFORMAS EN LÍNEA

Por su parte las **plataformas en línea que comercialicen este tipo de arrendamientos deberán cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:**

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

4.- CONSECUENCIAS INCUMPLIMIENTO NORMATIVO

La norma no contiene un régimen de infracciones y sanciones, siendo de aplicación los regímenes sancionadores y obligaciones contemplados en la normativa estatal, autonómica y local.

Por ello, el hecho de que quien esté obligado por esta norma no cuente con el número del registro, la consecuencia es que puede ver negado la posibilidad de publicar su oferta en plataformas digitales, y ello, sin perjuicio de que en un futuro el Ministerio de Vivienda establezca un régimen sancionador específico.

5.- OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON ESTA NORMA

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha abierto **el trámite de audiencia pública del Proyecto de Orden Ministerial por la que se determinan los plazos y el modelo para la transmisión de datos por parte de las plataformas en línea de alquiler de corta duración a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos (VUDA)**, en aplicación del artículo 6.f) del Real Decreto 1312/2024. Este trámite expirará el 13 de junio de 2025.

Se están **reportado dificultades por parte de algunos arrendadores para acceder al Registro de la Propiedad y obtener el número de registro exigido por el Real Decreto 1312/2024**, particularmente por los subarrendadores del inmueble con derecho a explotar el mismo, o por los titulares de inmuebles que no tienen hecha la división horizontal de sus apartamentos, y a los que se les está denegando la solicitud. En estos casos, es importante saber que frente a una **calificación negativa del Registrador se puede interponer recurso Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**.

El coste de la **solicitud para obtener el número de registro en el Registro Único de Arrendamientos, según lo establecido por el Real Decreto 1312/2024, es de 27 euros, sin incluir impuestos ni retenciones**. Este número de registro tiene una vigencia de un año desde su emisión y debe renovarse anualmente para mantener la legalidad del alquiler de corta

duración. Es importante destacar que este trámite puede realizarse directamente a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores

Se puede consultar el contenido íntegro del Real Decreto comentado clicando en el siguiente enlace:

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

Quedamos a disposición de nuestros clientes para cualquier aclaración adicional que necesiten respecto de esta nota informativa.

Esta nota interna es de uso interno exclusivo de clientes T&L, sin que pueda reproducirse, publicarse o divulgarse a terceros sin el consentimiento expresa de T&L