



ALERTA ADMINISTRATIVA | ABRIL | 2025

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS

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.

I. INTRODUCCIÓN

En el Boletín Oficial del Estado de 29 de diciembre de 2025 se ha publicado 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 (“Real Decreto 1312/2024”).

El Real Decreto 1312/2024, entró en vigor el pasado 2 de enero de 2025, no obstante, desplegará sus efectos a partir del próximo 1 de julio de 2025, con el fin de dar cierto margen para que se realicen las adaptaciones tecnológicas y funcionales requeridas para su correcto cumplimiento.

La finalidad del Real Decreto 1312/2024 es dar cumplimiento y aplicar 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, mediante la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y el desarrollo del procedimiento de registro único de arrendamientos.

En su artículo segundo, el Real Decreto 1312/2024 define el servicio de alquiler de alojamientos de corta duración como aquel que se realiza por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada, y la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico.

De esta forma, si bien no se define qué se entiende por “*periodo breve*”, puede concluirse que la intención del legislador es referirse a aquellos arrendamientos que no tengan intención de convertirse en vivienda habitual. A efectos ilustrativos, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que se entiende por residencia habitual aquella que constituye el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año, lo que podría servir como criterio orientativo.

A continuación, se exponen los aspectos más relevantes introducidos por el Real Decreto 1312/2024.

II. PROCEDIMIENTO DE REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS

El Real Decreto 1312/2024 desarrolla el procedimiento de registro único de arrendamientos, a través del cual la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración de manera onerosa a través de una plataforma en línea (con independencia del carácter profesional y de la regulari-

dad del servicio), requerirá la previa obtención del correspondiente número de registro.

Para la obtención del número de registro es necesario que los arrendadores presenten una solicitud en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España incluyendo, entre otros:

- Información relativa a 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.
- En caso de que la unidad requiriese la obtención de un título habilitante, se deberá presentar el documento que lo acredite.
- En caso de que sólo resultara exigible una comunicación previa o declaración responsable se deberá aportar prueba que acredite su presentación, que se ha cumplido el plazo para iniciar la actividad, que no se ha declarado su ineficacia y que no existen resoluciones que lo impidan, incluyendo posibles restricciones según la Ley de Propiedad Horizontal.

En este último punto debe tenerse en cuenta que a partir del próximo 3 de abril de 2025 entra en vigor la modificación de la Ley 49/1960, de 21 de

julio, sobre propiedad horizontal, llevada a cabo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, en virtud de la cual la implantación de una vivienda de uso turístico, en un edificio sometido a propiedad horizontal, requerirá la previa autorización de la comunidad de propietarios por una mayoría de tres quintos de propietarios y cuotas¹.

Una vez presentada la solicitud junto con toda la documentación requerida será necesaria la calificación favorable por parte del Registro de la Propiedad y se comprobará toda la documentación presentada. Así mismo, cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento, aunque se permite la simultaneidad de un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística.

III. OBLIGACIONES DE LAS PLATAFORMAS EN LÍNEA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN

El Real Decreto 1312/2024, también recoge en su artículo sexto las principales obligaciones de las plataformas en línea de alquiler de corta duración.

De esta manera quedan obligadas a partir del próximo 1 de julio de 2025, entre otras, a:

- Permitir la identificación y verificación de las unidades ofrecidas mediante el correspondiente número de registro, mostrándolo claramente en los anuncios.

¹ Téngase en cuenta que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos define este uso de vivienda de uso turístico como: "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".

- Realizar controles periódicos sobre las declaraciones de los arrendadores, e informar sobre los resultados de los mismos.
- Eliminar o inhabilitar en un plazo de 48 horas desde la notificación de la correspondiente resolución administrativa los anuncios relativos a un número de registro suspendido o retirado.

Por último, en relación con el régimen sancionador, la disposición final cuarta del Real Decreto 1312/2024 establece que hasta la aprobación de un régimen sancionador específico, serán de aplicación los regímenes sancionadores y obligaciones contemplados en la normativa estatal, autonómica y local.

Así, con la aprobación del Real Decreto 1312/2024, el legislador busca regular el mercado de alquileres de corta duración, garantizando una mayor seguridad jurídica, estableciendo así requisitos tendentes a garantizar que los mismos cuenten con los debidos títulos habilitantes.

CONTACTOS

Para más información, pueden ponerse en contacto con:



Ernesto García-Trevijano Garnica

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 629 015 626

✉ ernestogtrevijano@gtavillamagna.com

Linked 



Marta Plaza González

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408

✉ martaplaza@gtavillamagna.com

Linked 



Ana Rosa Del Rey Revilla

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 626 471 394

✉ anarosadelrey@gtavillamagna.com

Linked 



Itziar Ederra Mampel

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 635 432 403

✉ itziarederra@gtavillamagna.com

Linked 

GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en:



La presente Alerta Administrativa se ha cerrado a fecha de 1 de abril de 2025.

Esta Alerta contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, abril 2025

GTA VILLAMAGNA Abogados
Marqués de Villamagna, 3 - 6ª Planta
28001 Madrid (España)