

Alquileres de Corta Duración – Registro Único Digital

El 24 de diciembre de 2.024 se ha dado otra vuelta de tuerca a los alquileres vacacionales con la publicación del **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.**

Con lo que se establece un nuevo procedimiento de registro para los arrendamientos de corta duración con la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Procedimiento que entrará en vigor el **1 de julio de 2.025**, aunque el Real Decreto entró en vigor el 2 de enero de 2.025, sus disposiciones no despliegan efectos hasta el 1 de julio de 2.025; y adapta la legislación española al Reglamento UE 2024/1028; 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” (los SACOD).

Con esta normativa y “*aprovechando que el Pisuerga pasa por Valladolid*” y al dar cumplimiento al Reglamento UE 2024/1028, se intenta poner una traba más al **alquiler turístico**, que según la exposición de motivos se hace frente a una problemática que provoca una retirada de viviendas del mercado y un aumento de los precios, que puede tener un impacto negativo en la habitabilidad de centros urbanos y turísticos.

El SACOD se define como el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, con carácter profesional o no, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU), así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento, que es la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador y la normativa de protección de consumidores y usuarios.

No están sujetas al régimen de registro e información los hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, los albergues, ni los *campings* y aparcamientos para caravanas; que ya tienen su propia normativa sobre registro de usuarios.

Por lo que se refiere a arrendamientos por un “período breve” (el reglamento europeo habla por su parte de un período “normalmente” inferior a doce meses), se refiere a los alquileres que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda, que estén ligados a causas de carácter temporal, tales como vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad permanente de vivienda, y siempre y cuando las unidades cuenten con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados. Y se ha de prestar el arrendamiento a cambio de una remuneración, por lo que se excluyen los alquileres sin remuneración económica; y que se prestar a través de una plataforma en línea o directamente por el arrendador.

Conforme a esta normativa se obliga al arrendador a obtener un número de registro para cada unidad sujeta al SACOD, y a comunicar a las plataformas en línea el número de registro.

Para poder realizar el servicio es necesario obtener un número de registro, y cada doce meses deberá aportarse un modelo informativo de arrendamientos que recogerá:

Un listado anonimizado de los arrendamientos constituidos, así como la identificación de la finalidad que haya justificado el tipo de arrendamiento.

Además, deberán aportar información sobre dirección, referencia catastral, tipo de unidad, capacidad máxima; y actualizar los datos, es decir comunicar cualquier cambio en las condiciones del inmueble registrado.

Cumplir con la normativa local, tanto autonómica como municipal.

Las **plataformas en línea** de alquiler de corta duración están obligadas:

A incluir funcionalidades para que los arrendadores identifiquen las unidades ofrecidas mediante el número de registro asignado.

Garantizar que los arrendadores proporcionen y muestren claramente el número de registro en sus anuncios; e informar sobre los requisitos de registro.

Transmitir mensualmente datos de actividad a la Ventanilla Única Digital.

Retirar anuncios que no cumplan con la normativa en un plazo de 48 horas tras la notificación de la autoridad competente.

El registro único de arrendamientos.

Como ya se ha expresado es obligatorio para cualquier unidad que se destine a alquiler de corta duración.

Se debe obtener en el Registro de la Propiedad correspondiente al lugar de inscripción del inmueble o, en caso de embarcaciones, al de Bienes Muebles de inscripción de la embarcación o artefacto.

La solicitud deberá expresar, entre otras muchas cosas, el número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad, o la categoría o categorías y tipos de arrendamiento para los que pretenda obtener un número de registro, pudiendo ser simultáneas, en su caso, estas tres categorías: (i) fincas, habitaciones o unidades parciales de finca destinadas al SACOD con finalidad no turística; (ii) las mismas, pero con finalidad turística, o (iii) embarcaciones flotantes u otras propiedades.

El registrador deberá verificar, entre otras cuestiones, que, si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante, se ha presentado dicho título o bien una declaración responsable y también que no hay acuerdos de la comunidad de vecinos en contra, lo que hay que entender lógicamente dentro del limitado marco de su calificación.

La Ventanilla Única Digital.

La ventanilla actúa como una pasarela nacional única para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea y las autoridades competentes; y permitirá la supervisión de datos, y supuestamente, garantizar un mercado más transparente.

La ventanilla depende del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y se encarga de recibir y transmitir los datos proporcionados por las plataformas, garantizando la confidencialidad, integridad y seguridad en el tratamiento de los datos personales.

Además, la ventanilla facilita la transmisión de datos de actividad por unidad, junto con el número de registro, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios publicados en las plataformas.

También permite realizar comprobaciones aleatorias y periódicas de las declaraciones de los arrendadores y proporciona una interfaz técnica para que las autoridades competentes reciban los datos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Las altas, suspensiones y bajas de los números de registro se notificarán de forma telemática por la Ventanilla Única Digital a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos, para que puedan ejercer las funciones de inspección y control establecidas en sus respectivas normativas.

Como esta normativa todavía no tienen un régimen sancionador específico, mientras se desarrolla, se aplicará la normativa autonómica o local que estén vigentes para garantizar el cumplimiento de la misma.

Salvo mejor opinión en Derecho.

