

# Proyecto para regular los anuncios sobre arrendamientos de corta duración en las plataformas en línea



El pasado 15 de octubre de 2024, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana inició el trámite de participación pública del Proyecto Real Decreto por el que se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración (en adelante, el **“Real Decreto”**), cuya entrada en vigor se prevé para el 2 de enero de 2025. De esta manera, aquellos interesados en presentar alegaciones sobre su contenido podrán realizarlo hasta el próximo 24 de octubre de 2024.

A continuación, se destacan los aspectos más relevantes del Real Decreto.

## El origen de la norma

Según se desprende del Preámbulo, el origen del Real Decreto responde a dos motivos:

El primero tiene que ver con la dificultad de acceso a la vivienda por parte de un gran sector de la población española, debido al incremento de los precios de venta y alquiler. En particular, se argumenta que el elevado crecimiento de las viviendas destinadas al arrendamiento de corta duración ha disminuido la oferta de las destinadas a arrendamiento de larga duración, con el consiguiente encarecimiento del alquiler y la vivienda en general.

El segundo se relaciona con la necesidad de adaptar a la legislación española las prerrogativas introducidas por 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 (en adelante, el **“Reglamento UE”**)

## El objeto del Real Decreto y su ámbito de aplicación

El Real Decreto tiene por objeto regular la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos (en adelante, la **“VUDA”**) y el desarrollo del procedimiento para obtener el número de registro único de arrendamientos, en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento UE. En este sentido, su finalidad última residiría en tratar de disminuir el número de viviendas destinadas al arrendamiento de corta duración que se oferten en el mercado de manera irregular para, en última instancia, aumentar la oferta de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración y, de esta forma, abaratar el precio de la vivienda.

En cuanto a su ámbito de aplicación, el art. 3 del Real Decreto contempla dos tipos de servicios: (i) los servicios prestados por las plataformas en línea a los arrendadores que prestan

servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y (ii) los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración que prestan los arrendadores, siempre y cuando se realicen a cambio de una remuneración<sup>1</sup>.

## Obligaciones de los arrendadores y de las plataformas en línea

La principal obligación de los arrendadores consistirá en obtener para cada unidad que pretendan comercializar un número de registro en el Registro de la Propiedad (en caso de bienes inmuebles) o de Bienes Muebles (en caso de buques, embarcaciones o artefactos navales) a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea<sup>2</sup>. Junto a esta obligación principal, existen otras secundarias, tales como: (i) aportar determinada información sobre la unidad y sobre la identidad del arrendador, (ii) atender los requerimientos de las autoridades competentes, (iii) actualizar, cuando corresponda, la información aportada y (iv) comunicar a las plataformas en línea el número de registro asignado.

Por su parte, las plataformas en línea de alquiler de corta duración deberán: (i) informar a los arrendadores de la aplicación de este Real Decreto, así como permitir y garantizar que éstos puedan identificar las unidades ofrecidas mediante su número de registro; (ii) comprobar aleatoria y periódicamente las declaraciones de los arrendadores a través de la VUDA e informar del resultado de tales comprobaciones; (iii) recoger y transmitir mensualmente los datos de actividad por unidad, junto con el número de registro facilitado por los arrendadores, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios publicados en sus plataformas a la VUDA; (iv) cumplir con las resoluciones administrativas que ordenen la eliminación o inhabilitación de anuncios y (v) automatizar el proceso para que el arrendador valide el número de registro de su unidad ofertada.

<sup>1</sup> A los efectos del Real Decreto, por servicio de alquiler de corta duración debe entenderse el arrendamiento 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 temporal, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2. de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

<sup>2</sup> A los efectos del Real Decreto, por unidad debe entenderse un alojamiento amueblado, afecto o no a la totalidad de este, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración. Quedan fuera del concepto de unidad tanto los hoteles y alojamientos similares como los campings y aparcamientos para caravanas.

## La Ventanilla Única Digital de Arrendamientos

---

La VUDA será un órgano dependiente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y su principal función será servir como pasarela digital única a nivel nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración, las cuales deberán inscribirse en tal órgano.

Entre otras funciones, la VUDA: (i) permitirá consultar el número de registro asignado a las unidades de los arrendadores, la dirección o ubicación específica de la unidad, sus datos de actividad y las URL de los anuncios publicados en las plataformas en línea, (ii) incluirá una base de datos en línea de acceso libre y (iii) será el órgano competente para dictar 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.

### El número de registro

---

El número de registro de cada unidad ofertada es imprescindible, pues sin él no se podrán comercializar a través de plataformas en línea unidades en régimen de alquiler de corta duración.

El procedimiento para su obtención se realizará a través del Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles, a instancia del arrendador. En la solicitud se deberá aportar la información

que se detalla en el art. 9 del Real Decreto, tanto de la unidad para la que se pretenda obtener el número de registro como del arrendador. Entre tal documentación se encuentra, en su caso, la licencia administrativa de uso turístico de la vivienda pertinente. Por tanto, sin licencia no habría número de registro y, a la postre, no se podrían comercializar las unidades en las plataformas en línea.

Tras la calificación favorable del registrador o registradora, el número de registro y su categoría y tipo se harán constar en el folio de la unidad. En caso de que se apreciaran defectos y estos no se subsanara en los siete días siguientes a la notificación, el registrador o registradora suspenderá la validez del número de registro y remitirá una comunicación a la VUDA, para que dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea inscritas y que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro para que los eliminen o inhabiliten.

El número de registro tendrá una vigencia de doce meses, susceptible de ser prorrogado de forma sucesiva por periodos adicionales de doce meses. Para ello es necesario que sobre la unidad se haya constituido uno o varios arrendamientos de la categoría y tipo para la cual ha sido asignado el número de registro. De hecho, si resulta que el número de registro se ha utilizado para usos distintos de los que correspondan a su categoría y tipo, el registrador o registradora retirará el número de registro asignado y se lo comunicará a la VUDA para lograr la eliminación o inhabilitación de los anuncios que estén publicados en plataformas en línea.



[dlapiper.com](https://dlapiper.com)

---

DLA Piper is a global law firm operating through various separate and distinct legal entities. Further details of these entities can be found at [dlapiper.com](https://dlapiper.com). This publication is intended as a general overview and discussion of the subjects dealt with, and does not create a lawyer-client relationship. It is not intended to be, and should not be used as, a substitute for taking legal advice in any specific situation. DLA Piper will accept no responsibility for any actions taken or not taken on the basis of this publication. This may qualify as "Lawyer Advertising" requiring notice in some jurisdictions. Prior results do not guarantee a similar outcome. Copyright © 2024 DLA Piper. All rights reserved.  
Oct 18 2024 | A25509-1