

Implicaciones prácticas del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en el alquiler de habitaciones

Practical Implications of Royal Decree 1312/2024, of December 23, on Room Rentals

por

ARANTXA JIMÉNEZ RUIZ

Abogada

RESUMEN: El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y crea la Ventanilla Única Digital para la recogida e intercambio de datos de arrendamientos de corta duración, sentando las bases para el cumplimiento 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. En el presente artículo examinaremos las principales implicaciones prácticas de este nuevo marco normativo, centrándonos, específicamente, en las repercusiones que tendrá sobre los propietarios que destinen sus viviendas a alquiler habitacional.

ABSTRACT: *Royal Decree 1312/2024, of December 23, regulates the procedure for the Unified Lease Registry and establishes the Digital One-Stop Shop for the collection and exchange of data on short-term leases. This regulation lays the groundwork for compliance with the provisions of Regulation (EU) 2024/1028 of the European Parliament and the Council, dated April 11, 2024, regarding the collection and exchange of data related to short-term accommodation rental services. This article examines the main practical implications of*

this new regulatory framework, focusing specifically on its impact on property owners who rent their dwellings for residential purposes.

PALABRAS CLAVE: Real Decreto 1312/2024. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital. Reglamento (UE) 2024/1028. Arrendamientos de corta duración. Alquiler habitacional.

KEYWORDS: *Royal Decree 1312/2024. Unified Lease Registry. Digital One-Stop Shop. Regulation (EU) 2024/1028. Short-term leases. Residential rental.*

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO. 1. INTRODUCCIÓN. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. 3. OBJETIVO DE LA NORMA.—II. ARRENDAMIENTOS AFECTADOS POR LA NORMA. 1. ¿AFECTA A LOS ARRENDAMIENTOS QUE SE RIGEN POR EL CÓDIGO CIVIL? 2. ¿POR QUÉ LA NORMA HACE REFERENCIA AL REGISTRO DE BIENES MUEBLES?—III. DEFINICIONES. 1. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR ALQUILER DE CORTA DURACIÓN? 2. SI DESTINO MI VIVIENDA A ALQUILER HABITACIONAL, ¿TENGO QUE SOLICITAR UN NÚMERO DE REGISTRO POR CADA HABITACIÓN? 3. ¿QUÉ ES UNA «PLATAFORMA EN LÍNEA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN»? 4. ¿ES IDEALISTA UNA «PLATAFORMA EN LÍNEA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN»?—IV. SOLICITUD DEL NÚMERO DE REGISTRO. 1. ¿ES NECESARIO OBTENER EL NÚMERO DE REGISTRO SI NO COMERCIALIZAMOS LA HABITACIÓN A TRAVÉS DE UNA PLATAFORMA EN LÍNEA? 2. ¿QUÉ SUCEDE SI UTILIZO UN MISMO NÚMERO DE REGISTRO EN RELACIÓN CON MÁS DE UNA UNIDAD? 3. ¿CÓMO SE SOLICITA EL NÚMERO DE REGISTRO? 4. ¿QUÉ DATOS Y DOCUMENTACIÓN TENDRÉ QUE PRESENTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD? 5. COSTE DE SOLICITUD DEL NÚMERO DE REGISTRO. 6. OPERO BAJO EL MODELO *rent to rent*: ¿CÓMO SOLICITO EL NÚMERO DE REGISTRO? 7. SOLICITUD EN SUPUESTOS DE ALQUILER MIXTO. 8. SI NO SOY PROFESIONAL, ¿TENGO QUE SOLICITAR EL NÚMERO DE REGISTRO?—V. ATRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO. 1. ¿CUÁNTO TARDA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ATRIBUIR EL NÚMERO DE REGISTRO? 2. ¿QUÉ PUEDO HACER SI LA CALIFICACIÓN DESFAVORABLE DEL REGISTRO NO SE AJUSTA A DERECHO? 3. ¿DEBERÁ RENOVARSE EL NÚMERO DE REGISTRO?—VI. FUNCIONAMIENTO DE LA VENTANILLA ÚNICA DIGITAL.—VII. RÉGIMEN SANCIONADOR Y ENTRADA EN VIGOR.—VIII. CONCLUSIONES—IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

I. PLANTEAMIENTO

1. INTRODUCCIÓN

El mercado del alquiler temporal en España ha experimentado un crecimiento exponencial en los últimos años, impulsado, en gran parte, por la promulga-

ción de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, y la progresiva hiperregulación del régimen jurídico aplicable a las relaciones arrendaticias constituidas sobre inmuebles destinados a satisfacer la necesidad habitual y permanente de vivienda del arrendatario.

La intensificación del intervencionismo normativo en el arrendamiento de vivienda habitual, materializada en la imposición de limitaciones a la actualización de la renta, la restricción de los mecanismos de recuperación posesoria y la introducción de cargas adicionales sobre los arrendadores, ha generado un efecto de traslación de la oferta hacia el arrendamiento temporal y de corta duración.

En este ámbito, los propietarios optan por modelos contractuales que les confieren un mayor grado de flexibilidad y seguridad jurídica, caracterizados por una autonomía de la voluntad más amplia en la configuración del vínculo arrendaticio, una menor exposición a situaciones de impago y una mitigación del riesgo derivado de la ocupación sin título legítimo. Asimismo, la ausencia de limitaciones normativas específicas en la determinación de la renta y en la configuración contractual de la relación arrendaticia han favorecido la consolidación del arrendamiento temporal como modalidad preferente frente al arrendamiento de vivienda habitual, el cual se encuentra sometido a un marco regulador de creciente intervención.

Este fenómeno ha dado lugar a relevantes desafíos regulatorios, particularmente en lo que atañe a la transparencia en las operaciones arrendaticias, el control administrativo de la actividad y la tutela de los derechos de los consumidores.

En respuesta a esta problemática, 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, (en adelante, RD 1312/2024), establece la creación de un Registro Único de Arrendamientos y de una Ventanilla Única Digital, con la finalidad de sistematizar la recopilación, gestión y centralización de información relativa a los arrendamientos de corta duración en España, permitiendo así una supervisión más eficaz de esta modalidad contractual y su adecuación a los principios de transparencia y seguridad jurídica. El RD 1312/2024 se enmarca dentro de la estrategia de armonización normativa impulsada por la Unión Europea a través del Reglamento (UE) 2024/1028, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre 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 (en adelante, Reglamento UE 2024/1028), que regula, a grandes rasgos, la recopilación e intercambio de datos sobre el alquiler de alojamientos temporales en el ámbito comunitario.

Sin embargo, la aplicación práctica de esta normativa plantea diversas dudas interpretativas, especialmente en relación con el alquiler de habitaciones, modalidad que, dicho sea de paso, cada vez se extiende más en el mercado inmobiliario español.

Así las cosas, la indeterminación normativa en torno a la delimitación conceptual de «arrendamiento de corta duración», así como la exigibilidad de un número de registro individualizado por cada habitación arrendada, han generado inseguridad jurídica entre los propietarios e intermediarios que operan en el sector.

En este contexto, el presente artículo tiene por objeto examinar las implicaciones jurídico-prácticas derivadas de la entrada en vigor del RD 1312/2024, con especial atención a su impacto sobre propietarios que destinan sus inmuebles al alquiler por habitaciones.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El RD 1312/2024 establece un marco normativo de supervisión y control sobre los arrendamientos de corta duración en España, mediante la creación del Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital. El ámbito de aplicación de dicho Texto Normativo se concreta en su artículo 3¹, delimitando su ámbito de aplicación en función del tipo de arrendamiento, los sujetos intervinientes y las modalidades de explotación del inmueble.

Así las cosas, del referido artículo se desprende que el RD 1312/2024 impone obligaciones a a) arrendadores y propietarios que formalicen contratos de arrendamiento de corta duración, ya sea sobre la totalidad de un inmueble o sobre habitaciones individualmente consideradas; b) personas jurídicas y gestores de inmuebles que intervengan en la comercialización y gestión de arrendamientos de corta duración y c) plataformas digitales y operadores intermediarios que faciliten la publicación y contratación de alojamientos bajo este régimen de alquiler.

En cuanto al ámbito objetivo, el RD 1312/2024 se aplica a los arrendamientos de corta duración, esto es, aquellos que a) no constituyen la vivienda habitual y permanente del arrendatario, en los términos del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos² (en adelante, LAU); b) se celebren por un periodo limitado de tiempo y no estén sujetos al régimen jurídico de los arrendamientos destinados a satisfacer la necesidad de vivienda habitual y permanente del arrendatario y c) se oferten de manera recurrente a través de las denominadas «plataformas en línea de alquiler de corta duración»³.

Asimismo, el apartado 2 del propio artículo 3 del RD 1312/2024 exige la necesidad de que los servicios de alquiler lleven asociada una «remuneración». A efectos de este Texto Normativo, se entiende por «remuneración» cualquier con-

traprestación económica percibida a cambio de la cesión temporal del uso de un inmueble o parte del mismo en el marco de un arrendamiento de corta duración. En este contexto, interesa destacar que no es necesario que dicha contraprestación sea de carácter dinerario, enmarcándose también dentro de dicho concepto las contraprestaciones en especie que tengan un valor económico. Al contrario, entendemos que quedan excluidos del ámbito de aplicación del RD 1312/2024 los comodatos o la cesión de la vivienda sin ánimo de lucro.

3. OBJETIVO DE LA NORMA

En el artículo 1 del RD 1312/2024 se define, específicamente, cuál es el objeto de la norma, estableciendo, literalmente, que: «el presente real decreto tiene por objeto la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y el desarrollo del procedimiento de registro único de arrendamientos, en aplicación del 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».

No obstante, bajo nuestro punto de vista, la definición contenida en el artículo 1 del Reglamento (UE) 2024/1028 facilita la comprensión práctica del propósito de este marco normativo, utilizando términos más claros y sencillos: «El presente Reglamento establece normas para la recogida de datos por parte de las autoridades competentes y los prestadores de plataformas en línea de alquiler de corta duración y para el intercambio de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las autoridades competentes relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración ofrecidos por los anfitriones a través de dichas plataformas».

En resumidas cuentas, lo que se pretende con la aprobación de este marco normativo es a) regular el procedimiento de registro único de arrendamientos, que, tal y como prescribe el artículo 8 del RD 1312/2024 «se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles» y b) crear la Ventanilla Única Digital, «como pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y para el resto de funciones que la normativa establece» (artículo 7.1 RD 1312/2024). Y ello, con el fin de facilitar el intercambio de datos sobre los servicios de alquiler de corta duración ofertados en España y de mejorar la transparencia y la seguridad jurídica en el mercado de alquileres de corta duración.

En concordancia con ello, en el propio sitio web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, se precisa que «la Ventanilla Única Digital centralizará los

trámites relacionados con el registro y la consulta de datos, promoviendo una gestión eficiente y ágil para ciudadanos y administraciones»⁴.

II. ARRENDAMIENTOS AFECTADOS POR LA NORMA

Según se desprende del apartado a) del artículo 2 del RD 1312/2024, en relación con lo dispuesto en el artículo 4 del mismo Cuerpo Legal, los arrendamientos sujetos al régimen previsto por el RD 1312/2024 son aquellos que no se destinen a arrendamiento de vivienda, en los términos previstos en el artículo 2 de la LAU. Dicho en otros términos, cualquier arrendamiento de un inmueble, sea total o parcial, que no constituya la vivienda habitual y permanente del arrendatario.

Por tanto, estarán sujetos al régimen previsto en el RD 1312/2024 todos los arrendamientos temporales, esto es, aquellos que, con independencia de la duración, estén motivados por causas de carácter temporal, como son, tal y como enumera el propio Texto Normativo, «(...) 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 (...)»⁵.

A mayor abundamiento, es necesario que la unidad objeto de arrendamiento cuente con el «equipamiento, mobiliario y enseres adecuados» para atender el uso al que se destina. Bajo nuestro punto de vista, ello implica que el alojamiento debe estar en condiciones de ser arrendado, en el sentido de que debe cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad y cumplir con unos estándares mínimos de calidad y seguridad.

Igualmente, además de la necesidad de que la unidad arrendada cuente con los elementos básicos para ser funcional, es necesario que éstos sean apropiados y suficientes para satisfacer las necesidades diarias de los arrendatarios que se alojan en la misma con carácter temporal.

A modo de ejemplo, entendemos que, en el marco de un arrendamiento de habitación para estudiantes, será necesario que la habitación cuente con el equipamiento mínimo y esencial para servir al uso al que se destina, como podría ser una cama y un colchón en buen estado; un armario o espacio de almacenamiento para la ropa; una mesa de noche o superficie similar, con iluminación suficiente (lámpara) y una mesa-escritorio y silla para poder estudiar. En relación a ello, dichos muebles y enseres, además de encontrarse en buen estado de mantenimiento, es fundamental que sean adecuados en tamaño y proporción a la habitación, permitiendo la libertad de movimiento. Además, será necesario que la habitación cuente con unas condiciones mínimas de calidad y seguridad, esto es, que la habitación tenga una ventana que permita ventilar la habitación y la entrada de

luz natural; sistema de calefacción y una cerradura funcional en la puerta para garantizar la seguridad del inquilino. ¿Esto quiere decir que no será necesario solicitar el número de registro si la habitación no cumple con dichos requisitos o estándares de calidad? En efecto, si nos atenemos a la literalidad de la norma, la redacción «equipamiento, mobiliario y enseres adecuados» parece exigir que la unidad objeto de arrendamiento debe disponer de dichos elementos, necesarios, a nuestro entender, para el uso al que se destina la habitación.

No obstante, no se detalla, específicamente, cuáles deben ser esos elementos. Así las cosas, se deja cierto margen para que dichas exigencias se interpreten en función, diríamos, del contexto, de las características de la unidad, del tipo de arrendamiento e incluso de las expectativas o necesidades razonables del arrendatario.

Dicho lo anterior y en respuesta a la cuestión planteada, consideramos que no equipar o amueblar las habitaciones objeto de arrendamiento no será la vía más adecuada para evitar cumplir con la obligación de solicitar el número de registro, dado que muy posiblemente se reducirían las posibilidades de éxito en el mercado, pues un alojamiento que no cumpla con estos estándares mínimos de calidad y comodidad para los inquilinos, no será atractivo ni competitivo frente a otras opciones que sí las ofrezcan.

1. ¿AFECTA A LOS ARRENDAMIENTOS QUE SE RIGEN POR EL CÓDIGO CIVIL?

El artículo 4, apartado 2, del RD 1312/2024, dispone, *ad litteram*, que: «Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (...)». Es decir, desde un principio, la norma ya efectúa una remisión expresa a la LAU. Asimismo, el citado artículo sigue diciendo: «(...) a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como 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 artículo 3 de la misma norma».

En concordancia con lo anterior, el artículo 3 de la LAU enumera los tipos de arrendamiento que son considerados «arrendamientos para uso distinto del de vivienda», entre los que se encuentran los «arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra». Partiendo de la dicción literal de dichas disposiciones, no cabe duda de que los contratos de arrendamiento de una vivienda —entendida como un todo— que se celebren por

temporada, deben regirse por la LAU y, por consiguiente, están afectados por el RD 1312/2024. Pero la duda se plantea en aquellos supuestos en los que no se arrienda una vivienda completa, sino que se arriendan, de forma individual, las habitaciones de la misma.

Bajo nuestro criterio, los arrendamientos de habitación, se celebren o no por temporada, deben excluirse del ámbito de aplicación de la LAU. Ello, entendido a *sensu contrario*, significa que los contratos de arrendamiento de habitación deben regirse, siempre y en todo caso, por el Código Civil (en adelante, CC).

Sin entrar en el fondo de la cuestión por merecer ésta su propio análisis jurídico, véase que, en la LAU, si bien se hace referencia, en su articulado, al subarrendamiento parcial (lo que se traduciría en el subarrendamiento de una habitación de una vivienda previamente alquilada), en ninguno de sus preceptos se menciona, ni mucho menos se establece el régimen jurídico del arrendamiento parcial. Así las cosas, si la voluntad del legislador hubiere sido regular los arrendamientos de habitación en la LAU, lo hubiere contemplado expresamente en la propia Ley. A mayor abundamiento, es doctrina jurisprudencial reiterada la que sostiene que una habitación, en sí misma considerada, «no es adecuada, en sí sola, a servir las necesidades de morada o residencia por no reunir condiciones de habitabilidad al carecer de los servicios mínimos y esenciales para ello, los que solamente se obtienen con el uso compartido con terceros, que no exclusivo, de otras dependencias de la vivienda, cuales son la cocina y el baño»⁶ (SAP Madrid de 28 de marzo de 2019). Igualmente, La exclusión de la aplicación de la LAU en esta tipología de contratos ha sido respaldada, entre otras, por la reciente sentencia de la Audiencia Provincial de León número 81/2024, que se remite a las dictadas por otras Audiencias Provinciales, donde se afirma: «En relación a la naturaleza jurídica del contrato por el que se cedió a la demandada el uso de dos habitaciones dentro de la vivienda propiedad del demandante, con derecho a utilizar de forma compartida las dependencias comunes de la casa, el baño, la cocina y el salón comedor, resulta ser un criterio mayoritario en las Audiencias Provinciales, asumido por la sentencia de instancia, que el contrato de habitación resulta excluido de la aplicación del régimen legal de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la misma, y ha de regirse por lo pactado y por lo establecido en el Código Civil» (SAP León de 5 de febrero de 2024)⁷.

Es decir, siguiendo el criterio establecido en las anteriores sentencias, somos partidarios, y así lo defendemos ante los Tribunales, que el arrendamiento de habitación, con independencia de si éste constituye la vivienda habitual del arrendatario o se celebre por temporada, debe regirse por el CC y no por la LAU.

Dicho cuanto antecede, véase que, si partimos de la idea de que el arrendamiento de habitación se rige, siempre y en todo caso, por el CC, ¿qué sentido ten-

dría afirmar que el RD 1312/2024 no afecta a los arrendamientos de habitación regidos por el CC cuando la propia norma dispone expresamente que también afecta este tipo de arrendamientos, sin distinciones acerca de su régimen jurídico? En efecto, consideramos que lo propio es que seamos precavidos en ese aspecto y solicitemos el número de registro si destinamos nuestras viviendas a alquiler temporal por habitaciones, aunque suscribamos contratos regidos por el CC, y más aun teniendo en cuenta que, en nuestro país existen criterios dispares acerca de la naturaleza y el régimen jurídico aplicable a este tipo de arrendamientos.

2. ¿POR QUÉ LA NORMA HACE REFERENCIA AL REGISTRO DE BIENES MUEBLES?

El Registro de Bienes Muebles es un registro público gestionado por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, bajo la dependencia del Ministerio de Justicia, cuya finalidad es otorgar publicidad jurídica respecto a la titularidad de determinados bienes muebles, así como las cargas, gravámenes y cualesquiera otros derechos reales que pudieren recaer sobre ellos. Asimismo, se inscriben en este registro las condiciones generales de la contratación que afecten a dichos bienes.

Entre los bienes muebles susceptibles de inscripción se encuentran los vehículos automóviles, las embarcaciones, las aeronaves, la maquinaria industrial y otros bienes identificables de manera individual.

El RD 1312/2024 contiene referencias al Registro de Bienes Muebles dado que, según se establece en su artículo 4, «(...) los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración (...) también comprenderán el alojamiento en buques, embarcaciones o artefactos navales».

Por tanto, de forma análoga al Registro de la Propiedad, cuya finalidad es la inscripción de bienes inmuebles, en aquellos casos en los que se requiera solicitar un número de registro sobre una embarcación, el organismo competente para atender esta solicitud y asignar el correspondiente número de registro será el Registro de Bienes Muebles donde se halle inscrito el bien en cuestión.

III. DEFINICIONES

1. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR ALQUILER DE CORTA DURACIÓN?

En el RD 1312/2024 no se aclara, concretamente, qué debemos entender por «alquiler de corta duración», a pesar de ser esta la primera cuestión que, precisamente, debió abordarse en dicho texto normativo. En efecto, esta falta de

concreción genera seria incertidumbre entre los propietarios que, aunque alquilan sus viviendas de forma temporal, lo hacen por periodos de tiempo superiores, en muchos casos, al año.

Sobre esta cuestión, el Reglamento (UE) 2024/1028 precisa que «la oferta de alojamientos amueblados para un uso más permanente, normalmente durante un año o más, no debe considerarse una forma de alquiler de corta duración»⁸. Es decir, como es lógico y muy acertadamente, dicho texto normativo, para definir el término «corta duración» hace referencia, y valga la redundancia, a la duración del arrendamiento.

Así las cosas, lo propio y razonable hubiere sido que el RD 1312/2024 hubiere adoptado el mismo o, cuanto menos, similar criterio, para determinar qué tipo de arrendamientos quedan comprendidos en su ámbito de aplicación. Pero, lejos de proporcionar criterios claros y precisos para facilitar su comprensión y aplicación por parte de los operadores jurídicos y propietarios afectados, nos encontramos con una enorme inseguridad jurídica, que se concreta en el texto normativo en los siguientes términos: «(...) en nuestro país la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, parte de la causalidad como elemento fundamental para distinguir los arrendamientos de temporada y, en general, los de corta duración, de los ordinarios de vivienda, no haciendo referencia a un plazo determinado para la constitución de un tipo u otro de arrendamiento. Aunque el Reglamento (UE) 2024/1028 (...) indica que para definir los alquileres de corta duración se puede partir de una duración habitual inferior a los doce meses, la situación de la normativa española ha llevado a que se hayan producido ciertas dificultades en las labores inspectoras. Estas labores, en lugar de poder aplicar un criterio automático de duración, se han tenido que basar en elementos de carácter causal caso por caso y sin contar con información suficiente y transparente»⁹.

Dicho en otros términos, el RD 1312/2024 no se basa en la duración del arrendamiento (meses o años), sino, únicamente, en la causa (estudios, trabajo, ocio, etc.), dando por sentado que todos aquellos arrendamientos cuyo destino sea distinto del de arrendamiento de vivienda, en los términos descritos en el artículo 2 de la LAU, será de «corta duración». A efectos aclaratorios, el artículo 2 de la referida Ley se refiere a aquellos arrendamientos que recaen sobre aquél inmueble que constituye la vivienda habitual y permanente del arrendatario.

A la vista de lo anterior y a modo de opinión, el RD 1312/2024 pretende equiparar el alquiler temporal con el alquiler de corta duración, presuponiendo que los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (e incluso aquellos que no se rigen, ni tan siquiera, por la LAU, como sería el alquiler habitacional), son de corta duración. No obstante, lo cierto es que un arrendamiento temporal (si partimos de la causa del arrendamiento) puede constituirse por duración incluso superior a un arrendamiento de vivienda. Sírvese de ejemplo el siguiente supues-

to: arrendamiento de una habitación a una persona que tiene fijado su domicilio habitual y permanente en Igualada (ciudad de la provincia de Barcelona) y que, por motivos de estudios, se desplaza y alquila una habitación en Barcelona, por un periodo de cuatro años (duración similar a la máxima de un arrendamiento de vivienda habitual y permanente). En este caso, el arrendamiento es temporal (por la causa que lo justifica), pero no de corta duración.

En el supuesto del ejemplo, no tiene sentido alguno que se apliquen las disposiciones del RD 1312/2024, toda vez que un alquiler —temporal— cuya duración se establece en cuatro años, no debe jamás considerarse, bajo nuestro punto de vista, de corta duración. Sin embargo, lo cierto es que, de la dicción literal de dicho texto normativo se desprende que, aún en el caso ejemplificado, se aplican las disposiciones del RD 1312/2024, simplemente por el hecho de que el inmueble objeto de arrendamiento no constituye la vivienda habitual y permanente del arrendatario.

Partiendo de lo anterior, nos preguntamos: ¿contraviene dicho Real Decreto el marco normativo europeo? Sin ningún género de dudas, consideramos que la respuesta a dicha cuestión debe ser afirmativa, pues es obvio que el objetivo del Reglamento (UE) 2024/1028 es regular la recogida y el intercambio de datos relativos, concretamente, a los arrendamientos de corta duración, sin extender su ámbito de aplicación a los arrendamientos de carácter temporal en general.

2. SI DESTINO MI VIVIENDA A ALQUILER HABITACIONAL, ¿TENGO QUE SOLICITAR UN NÚMERO DE REGISTRO POR CADA HABITACIÓN?

El RD 1312/2024 no nos ofrece una respuesta clara, concisa e inequívoca sobre esta cuestión, toda vez que, si bien se utiliza el término «unidad parcial» en contraposición al concepto más amplio de «inmueble», lo cierto es que no se establecen criterios detallados que permitan diferenciar, con certeza, cuando se requiere un número de registro por cada habitación y cuándo basta con uno único para el inmueble completo.

El apartado b) del artículo 2 del RD 1312/2024 nos ofrece una definición del término «unidad», estableciendo, *ad litteram*, que lo será cualquier «alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de éste cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración».

A la vista de lo anterior, entendemos que es fundamental determinar si las habitaciones se arriendan de forma individual, esto es, como unidades independientes dentro del inmueble o si, por el contrario, estamos ante un arrendamiento de la totalidad del inmueble a pesar de que, en la práctica, se gestione por habi-

taciones. Y no sólo eso, sino que, además, habría que valorar si, verdaderamente, una habitación, en sí misma considerada y sin tener en cuenta el derecho concedido al arrendatario al uso de zonas comunes o espacios compartidos con el resto de arrendatarios, reúne las características necesarias para ser considerada «unidad».

Pues bien, en el primer caso, es decir, si el propietario alquila su vivienda por habitaciones, suscribiendo con cada uno de los arrendatarios un contrato de arrendamiento de habitación individualmente considerado, consideramos que tendrá la obligación de solicitar un número de registro por habitación o, dicho en otros términos, identificar individualmente cada una de las habitaciones. En efecto, véase que en la propia exposición de motivos del RD 1312/2024 se señala que «a través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada (...)».

A efectos aclaratorios, el Real Decreto emplea el término «unidad parcial» para referirse a una habitación.

Por ejemplo, sería el caso del propietario que tiene un inmueble con cinco habitaciones; alquila las cinco habitaciones a cinco personas que ningún tipo de relación de amistad ni parentesco mantienen entre ellas y suscribe cinco contratos de arrendamiento de habitación concediendo un derecho de uso de las zonas comunes, cada uno de ellos con su propia duración, su propia renta y sus propias condiciones particulares.

Por otro lado, el propietario estará obligado a solicitar un único número de registro cuando alquile el inmueble completo a varias personas (por ejemplo, a estudiantes), suscribiendo un único contrato de arrendamiento y cobrando una renta mensual por el arrendamiento de la totalidad del inmueble y no por cada una de las habitaciones, y ello con independencia de que, en la práctica, se gestione por habitaciones (es decir, de que cada estudiante resida, realmente, en su propia habitación y utilice las zonas comunes de la vivienda de forma compartida con el resto de arrendatarios).

Dicho cuanto antecede, cabe señalar que, en el propio formulario que debe cumplimentarse para solicitar el correspondiente número de registro¹⁰, concretamente, en el apartado «unidades arrendadas para la misma finca», se debe seleccionar sobre qué tipo de unidad estamos solicitando el número de registro, siendo las opciones a) «finca completa» o b) «habitación finca».

En el segundo caso, se establece como campo obligatorio la identificación de los siguientes datos:

- a) «Número total de habitaciones de la finca».
- b) «Número de habitación que se arrienda».
- c) «Descripción de la habitación que se arrienda».

d) «Número máximo de arrendatarios».

A mayor abundamiento, se establece en dicho formulario la posibilidad de añadir varias unidades —en este caso, «unidades parciales» o «habitaciones»— que se arrendarán en una misma finca.

Por tanto, entendemos que, en el marco de una misma solicitud, podremos solicitar el número de registro de todas las habitaciones de una misma vivienda, sin perjuicio de que, a cada una de estas habitaciones, se asigne un número de registro distinto y diferenciado.

3. ¿QUÉ ES UNA «PLATAFORMA EN LÍNEA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN»?

El concepto de «plataforma en línea de alquiler de corta duración» aparece definido en el apartado g) del artículo 2 del RD 1312/2024, el cual efectúa una remisión expresa al artículo 3.i) del Reglamento (UE) 2022/2065.

Literalmente, dicho reglamento define la «plataforma en línea» como «un servicio de alojamiento de datos que, a petición de un destinatario del servicio, almacena y difunde información al público, salvo que esa actividad sea una característica menor y puramente auxiliar de otro servicio o una funcionalidad menor del servicio principal y que no pueda utilizarse sin ese otro servicio por razones objetivas y técnicas, y que la integración de la característica o funcionalidad en el otro servicio no sea un medio para eludir la aplicabilidad del presente Reglamento». Dicho en términos más simples, una «plataforma en línea», según el mencionado reglamento, es un servicio que almacena y comparte información al público a solicitud de los usuarios, siendo requisito necesario que la actividad no sea secundaria o accesoria a otro servicio principal y que pueda funcionar de manera independiente.

Igualmente, el apartado g) del artículo 2 del RD 1312/2024 *in fine* concreta que la «plataforma en línea» debe permitir a los huéspedes «celebrar contratos a distancia con anfitriones para la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración», es decir, que los anfitriones tengan la posibilidad de reservar los servicios de alojamiento de corta duración de forma remota, a través de la propia plataforma. Ello es lo que sucede, por ejemplo, con plataformas como Airbnb o Booking, a través de las cuales los usuarios pueden buscar, seleccionar y reservar alojamientos desde cualquier lugar y en cualquier momento, aceptando términos, condiciones y pagos a través de medios digitales. En el mismo sentido se pronuncia el Reglamento (UE) 2024/1028.

Bajo nuestro punto de vista, lo anterior es clave a efectos de determinar qué plataformas se encuadran dentro del ámbito de aplicación de la norma, habida cuenta que, como es sabido, algunas plataformas se limitan, exclusivamente, a

ofertar alojamientos o a actuar como intermediarias, operando como un canal de publicidad o escaparate digital para mostrar las opciones disponibles dentro del mercado inmobiliario, sin involucrarse, directamente, en la gestión del proceso de reserva o pago. Así las cosas, si bien es cierto que el RD 1312/2024 no se pronuncia al respecto, no lo es menos que efectúa una remisión expresa al Reglamento (UE) 2024/1028, siendo que, en consecuencia, sólo las plataformas que puedan enmarcarse en la definición contenida en este último Texto Legal, estarán obligadas a realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional que sean necesarias para dar cumplimiento a las exigencias de la normativa, debiendo quedar excluidas del ámbito de aplicación de la norma las transacciones privadas que se realicen al margen de dichas plataformas.

4. ¿ES IDEALISTA UNA «PLATAFORMA EN LÍNEA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN»?

Partiendo de la definición de «plataforma en línea» expuesta en la cuestión anterior, consideramos que Idealista, tal y como está configurada actualmente, podría ser una plataforma afectada por el RD 1312/2024, si bien existen ciertas dudas al respecto.

En primer lugar, cabe decir que Idealista, además de permitir la publicación de anuncios de alojamientos de corta duración (como podría ser una habitación), incorporó una nueva funcionalidad que posibilita la reserva en línea de una habitación, mediante el pago de la primera mensualidad de renta por parte del interesado y futuro inquilino. Aun así, consideramos que su principal actividad y/o función es servir como escaparate o canal de publicidad para que los interesados en arrendar un alojamiento contacten directamente con el anunciante o propietario del inmueble en cuestión y más aún teniendo en cuenta que la llamada por la propia plataforma «reserva online de idealista» es una funcionalidad de carácter facultativo. En efecto, es el propietario el que decide si, efectivamente, le conviene o no activar dicha funcionalidad.

Dicho lo anterior, recordemos que de la propia definición prevista en el apartado i) del artículo 3 del Reglamento (UE) 2022/2065 se desprende la necesidad de que la actividad prestada por la «plataforma en línea» no sea secundaria y auxiliar respecto de su objetivo principal. En este contexto y bajo nuestro punto de vista, la actividad prestada por Idealista podríamos considerar que es de mera intermediación entre propietario-inquilino, siendo su propósito principal el de actuar como un portal de anuncios publicitarios para alojamientos y no como una plataforma en línea que facilite la contratación directa entre anfitriones y huéspedes. En efecto, a diferencia de plataformas como Airbnb o Booking y salvo

que así lo requiera expresamente el propietario, Idealista no se involucra en el proceso contractual gestionando reservas, pagos o condiciones contractuales ni tampoco interviene en la resolución de las posibles controversias que pudieren surgir entre las partes contratantes.

Igualmente, consideramos que el almacenamiento y difusión de información podría considerarse una herramienta auxiliar dentro del objetivo principal de Idealista, pues la función central de la plataforma no es almacenar y difundir información *per se*, sino proporcionar un canal de publicidad para los propietarios de inmuebles o agentes inmobiliarios. En efecto, la actividad de almacenar y difundir la información sobre los inmuebles publicados por el propietario en cuestión (anuncios con fotos, descripciones y precios) es esencial, pero a efectos del RD 1312/2024 entendemos que es secundaria, toda vez que el propósito de idealista no es ofrecer un servicio de almacenamiento y difusión de información, sino que el objetivo principal perseguido por esta plataforma es que propietarios y/o agentes inmobiliarios alcancen contactar con potenciales inquilinos y/o compradores.

De hecho, véase que en el propio sitio web del Registro de la Propiedad¹¹, cuando se hace referencia al término «plataforma en línea», se mencionan únicamente plataformas que ofertan alojamientos destinados a alquiler turístico. A modo de ejemplo, en Booking no se permiten reservas de alojamientos —también de habitaciones— de más de 90 noches. No obstante, se desconoce, a la vista de la inseguridad jurídica que genera esta normativa si el hecho de sólo mencionar estas plataformas en el propio Registro de la Propiedad se hace o no de forma intencionada, teniendo en cuenta que Idealista es una de las plataformas más utilizadas para ofertar habitaciones destinadas a alquiler temporal.

En definitiva, a nuestro modo de ver, aquellos propietarios que publiquen sus anuncios en Idealista no deberían estar obligados a obtener, de forma previa, el número de registro en el Registro de la Propiedad. No obstante, será necesario estar atentos a cómo aborda Idealista esta cuestión. De hecho, el artículo 6.e) del RD 1312/2024 establece la obligación de las plataformas en línea de «informar a las personas arrendadoras que se propongan utilizar sus servicios de la aplicación del procedimiento de registro único regulado en esta norma, en los casos previstos por el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024».

IV. SOLICITUD DEL NÚMERO DE REGISTRO

1. ¿ES NECESARIO OBTENER EL NÚMERO DE REGISTRO SI NO COMERCIALIZAMOS LA HABITACIÓN A TRAVÉS DE UNA PLATAFORMA EN LÍNEA?

Del articulado del RD 1312/2024 se desprende que la respuesta a esta cuestión es negativa, esto es, que los arrendadores no estarán obligados a solicitar el

número de registro si no comercializa sus viviendas a través de plataformas en línea.

En primer lugar, véase que el RD 1312/2024, en el artículo 2, apartado c), establece que a efectos de dicho Texto Normativo, se considerará «anfitrión» o «persona arrendadora» la «persona física o jurídica que presta, o tiene la intención de prestar, un servicio 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, de forma regular o no». A nuestro entender, dicha definición no comprende a aquellos arrendadores que no comercialicen sus viviendas a través de una «plataforma en línea de alquiler de corta duración».

En segundo lugar, debe hacerse especial hincapié al hecho de que el artículo 5 del RD 1312/2024, relativo a las obligaciones de las personas arrendadoras, se especifica muy claramente, en su apartado a), que éstas únicamente estarán obligadas a obtener el número de registro cuando pretendan «ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea».

En tercer lugar, téngase en cuenta que el propio RD 1312/2024, en su artículo 6, establece las obligaciones de las plataformas en línea; obligaciones que difícilmente podría asumir, por ejemplo, un particular.

Atendiendo a todo lo expuesto, bajo nuestro punto de vista no será necesario obtener el número de registro cuando la vivienda se comercialice entre particulares o a través de plataformas web que no se consideren, a efectos del RD 1312/2024, «plataformas en línea». A modo de ejemplo, imaginemos que ofertamos nuestras habitaciones a través de la propia página web de nuestra empresa y que, a mayor abundamiento, el proceso de contratación no se puede realizar a través de la propia página web. En este caso, consideramos que no sería necesario obtener, de forma previa, el número de registro.

2. ¿QUÉ SUCEDE SI UTILIZO UN MISMO NÚMERO DE REGISTRO EN RELACIÓN CON MÁS DE UNA UNIDAD?

La utilización de un mismo número de registro en relación con más de una unidad implicará un uso indebido del número de registro. Dicha conducta se considerará contraria a las exigencias del RD 1312/2024 e implicará, en consecuencia y a criterio de la Dirección General de Planificación y Evaluación —órgano directivo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana—, la eliminación o inhabilitación de todos los anuncios publicados en las plataformas en línea y vinculados a dicho número de registro.

Sería el caso, por ejemplo, de una persona que es propietaria de la Vivienda 1 y de la Vivienda 2; solicita el número de registro respecto de la Vivienda 1 (identificando, debidamente, si dicha vivienda se alquila total o parcialmente) y utiliza el número de registro concedido para comercializar a través de plataformas en línea la Vivienda 1 y la Vivienda 2, a fin de ahorrarse los costes del Registro.

En este caso, el propietario estaría haciendo un uso indebido del número de registro, dado que lo propio hubiere sido que hubiere presentado dos solicitudes distintas y diferenciadas para cada una de las viviendas y haberlas comercializado a través de plataformas en línea, cada cual, con su número de registro.

Situación muy distinta sería la siguiente: solicitamos el número de registro para comercializar la Vivienda 1. Anunciamos y comercializamos la Vivienda 1, con su respectivo número de registro. A través de la plataforma en línea donde hemos publicado el anuncio, nos contacta un sujeto interesado en arrendar la Vivienda 1. Contactamos por WhatsApp con el sujeto interesado en arrendar la Vivienda 1 y le comunicamos que dicha vivienda ya está arrendada pero que, sin embargo, tenemos disponible la Vivienda 2. Respecto de la Vivienda 2 no hemos solicitado número de registro.

No obstante, en este segundo supuesto, consideramos que la posibilidad de arrendar la Vivienda 2 no estará supeditada a la necesidad de solicitar un número de registro, habida cuenta que no se ha comercializado a través de una plataforma en línea. Además, el hecho de haber arrendado la Vivienda 2 a un sujeto que inicialmente nos contactó a través de la plataforma en línea para arrendar la Vivienda 1, no implicará haber usado indebidamente el número de registro.

3. ¿CÓMO SE SOLICITA EL NÚMERO DE REGISTRO?

En este punto debemos plantearnos, en primer lugar, qué es el número de registro. Así, el «número de registro» aparece definido en el apartado i) del artículo 2 del RD 1312/2024 y, en resumidas cuentas, es un número que servirá para identificar, de forma exclusiva, una unidad registrada. Concretamente, identificará la categoría y el tipo de arrendamiento, que será el que previamente haya designado el solicitante de entre los establecidos en el apartado 6º del artículo 9.2 del referido marco legal. En este orden de cosas, con la presentación de la solicitud¹², necesariamente deberá identificarse la categoría y el tipo de arrendamiento. De hecho, la concesión del número de registro estará condicionada a dicha identificación. Concretamente, si se pretende obtener el número de registro de una habitación —que no se destine a alquiler turístico—, deberá seleccionarse el apartado cuyo tenor literal es el siguiente: «fincas, habitaciones o unidades parciales de finca destinadas a alquiler de corta duración con una finalidad no turística».

Pues bien, dicho lo anterior, el número de registro se puede solicitar a) de forma telemática, a través de la sede electrónica de los Registradores de España o b) de forma presencial.

En la actualidad y según se informa en el propio sitio web de los Registradores de España, únicamente podrá presentar la solicitud telemáticamente si dispone de certificado electrónico y, además, si está registrado como usuario abonado¹³.

A la hora de registrarse como usuario abonado, deberá seleccionar la opción «presentar telemáticamente un documento (cuentas anuales, libros legalizados, cualquier otro documento) en los Registros de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles» y cumplimentar el formulario de alta en el que, básicamente, se solicitan los siguientes datos personales:

- a) Los datos de facturación (nombre y apellidos, dirección postal, país, teléfono, correo electrónico y DNI o NIE).
- b) Los datos relativos al certificado electrónico (DNI o NIE y correo electrónico del certificado).
- c) Los datos bancarios (nombre y apellidos, DNI o NIE del titular de la cuenta bancaria, el número BIC e IBAN, el nombre y la dirección postal de la entidad bancaria).

Igualmente, en el formulario de alta se le requerirá que introduzca el nombre de usuario y la contraseña que deberá utilizar para acceder a la sede como usuario abonado.

Por último, cabe hacer hincapié en el hecho de que para que el alta se haga efectiva, se requiere la aportación de una serie de documentación vía correo electrónico, que será distinta en función de si el solicitante es persona física o jurídica¹⁴. En efecto, una vez confirmados los datos y enviado el formulario de alta debidamente cumplimentado, le llegará un correo electrónico con las instrucciones necesarias para hacer efectiva el alta y activar su cuenta.

En concreto, se le requerirá, por un lado, que active el correo electrónico de contacto a través de un enlace y, por otro lado, que a) envíe firmado el «formulario de alta en Registro Online», previamente cumplimentado a través del sitio web —que se lo adjuntarán en el propio correo electrónico— y la «orden de domiciliación de adeudo directo SEPA» y b) que remita la documentación necesaria para hacer efectiva el alta al correo electrónico solicitud.alta@corpme.es. A modo de ejemplo, en este caso, cuando el solicitante fuere una persona física, únicamente se requerirá la aportación de una fotocopia del DNI, NIE o Pasaporte en vigor.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, en el propio sitio web de los Registradores de España se informa, literalmente, de que «en breve, se podrá igualmente gestionar el trámite sin necesidad de estar abonado mediante el uso

de usuario esporádico» y que «se habilitarán procedimientos complementarios de identificación basados en sistemas Cl@ve y firmas no criptográficas como códigos de un solo uso o firmas OTP»¹⁵, si bien a la fecha de redacción del presente artículo únicamente es posible la solicitud telemática del número de registro como usuario abonado y necesariamente se requiere, en todo caso, la utilización de certificado electrónico.

4. ¿QUÉ DATOS Y DOCUMENTACIÓN TENDRÉ QUE PRESENTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Los datos, así como la documentación que deberá presentarse para solicitar el número de registro se enumera, específicamente, en el artículo 9 del RD 1312/2024.

En primer lugar, deberá cumplimentarse el formulario de asignación del número de registro que se pone a disposición del usuario/solicitante en la sede electrónica de los Registradores de España.

En dicho formulario, se requieren, básicamente, los siguientes datos:

- a) El Registro de destino, es decir, el Registro competente para resolver la solicitud, que lo será aquél donde esté Registrado el inmueble en cuestión.
- b) Los datos identificativos y de contacto del solicitante, ya sea persona física o persona jurídica.
- c) La identificación del inmueble, a través del código CRU (Código Registral Único), que es una combinación de 14 números que puede encontrarse, por ejemplo, en la nota simple del inmueble que se expide por el Registro de la Propiedad correspondiente.
- d) La descripción y las coordenadas geográficas de la dirección donde está ubicado el inmueble.
- e) La referencia catastral del inmueble, que puede obtenerse, por ejemplo, a través del sitio web del catastro¹⁶.
- f) La identificación de las unidades arrendadas, debiéndose identificar si se solicita el número de registro sobre la finca completa o, por el contrario, sobre una habitación. Además, deberá identificarse la categoría del arrendamiento (es decir, si se trata de un alquiler turístico o no); si la unidad arrendada constituye la residencia principal o secundaria del arrendador o no y el número máximo de personas que se pueden alojar en el inmueble (o, en su caso, en la habitación).
- g) El lugar y la fecha de la solicitud y la firma del solicitante.

- h) La declaración conforme la unidad dispone de lo indicado en el artículo 4.2.b) del RD 1312/2024, esto es, que se dispone del «equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal».

Una vez cumplimentado el formulario, se permitirá la descarga del documento en formato pdf, el cual deberá presentarse en el correspondiente Registro, ya sea de forma telemática o presencial, junto con el «documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto» (artículo 9.2.a).6º RD 1312/2024), cuando corresponda. Por ejemplo, es sabido que para destinar el inmueble —ya sea total o parcialmente— a alquiler turístico, se requiere preceptivamente la obtención de la correspondiente licencia turística. En este caso, deberá presentarse junto con la solicitud dicha licencia turística.

5. COSTE DE SOLICITUD DEL NÚMERO DE REGISTRO.

En el Reglamento (UE) 2024/1028 se establece, literalmente, que «El registro debe ser gratuito, cuando sea posible, o tener un coste razonable y proporcionado que no debe superar el coste del procedimiento administrativo de que se trate»¹⁷.

Por su parte, el RD 1312/2024 no contiene referencia alguna a dicha cuestión, si bien en el propio sitio web de los Registradores de España se informa que el coste para la inscripción y emisión del número de registro será de 27,00.-€ por solicitud efectuada; importe que no incluye impuestos ni retenciones.

En relación al coste para la solicitud y obtención del número de registro, ¿qué implicará, en la práctica, el hecho de que el propietario tenga que asumir el coste asociado a la solicitud del número de registro? Pues bien, en nuestra opinión, contrariamente a las pretensiones del Texto Normativo, este hecho implicará un aumento en el importe de la renta, siendo el arrendatario quien, al fin, acabará asumiendo dicho coste, pues el propietario tratará de compensar así el gasto adicional que le supone ofertar y arrendar la vivienda, no solo por el coste de inscripción sino también por el tiempo invertido en elaborar y presentar el modelo informativo obligatorio cada doce meses.

En este contexto, es cierto que los arrendadores que, dentro de la relación arrendaticia, actúen en calidad de propietarios, tendrán mayor capacidad para asumir dicho coste sin necesidad de repercutirlo al inquilino. En efecto, con menos probabilidad les supondrá una merma de la rentabilidad prevista o esperada. Pero ¿qué sucederá con aquellos particulares o empresas que actúan como gestores autorizados por la propiedad para explotar la vivienda en cuestión, generalmente, operando bajo el modelo rent to rent? Téngase en cuenta que, en este mo-

delo de negocio, el arrendador, en muchas ocasiones, para mantener su margen de beneficio, tendrá dos opciones: a) repercutir el coste al inquilino o b) repercutir el coste al propietario. Ello puede culminar en a) una repercusión negativa en su competitividad en el mercado o b) una mayor dificultad de negociación con el propietario al momento de cerrar este tipo de operaciones.

En concordancia con cuanto antecede, esta reflexión puede parecer una exageración, que deja de serlo en el momento en que observamos cómo multitud de empresas que operan bajo esta modalidad de negocio, en la práctica, necesitan costear el tiempo que les supone la gestión contractual inicial mediante el cobro al inquilino, al inicio de la relación arrendaticia, de una mensualidad de renta; y ello, con el fin último de aumentar su margen de beneficio y dicho en términos sencillos, «para no estar trabajando por y para el verdadero propietario».

Es decir, si en muchas ocasiones ya se repercute el coste de la gestión intrínseca a la relación arrendaticia al inquilino por el tiempo que se invierte en ello, ¿cómo no se le va a repercutir al inquilino el coste y el tiempo —que, dependiendo del volumen de habitaciones, no será poco— que obligatoriamente el arrendador deberá invertir para dar cumplimiento a dicha normativa?

En definitiva, este será un parámetro más a tener en cuenta a la hora de valorar las oportunidades de inversión que se nos planteen o el porcentaje de rentabilidad previsto o esperado en inmuebles destinados a alquiler de corta duración, tanto si operamos en calidad de propietarios como si lo hacemos en calidad de gestores autorizados por la propiedad.

6. OPERO BAJO EL MODELO *RENT TO RENT*. ¿CÓMO SOLICITO EL NÚMERO DE REGISTRO?

La legitimación para solicitar el número de registro debe entenderse como la capacidad formal para presentar una solicitud de asignación y que se practique el asiento de presentación.

Con carácter general y en aplicación del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la persona legitimada para solicitar el número de registro es el propietario, esto es, quien aparece inscrito como titular de la finca en el Registro de la Propiedad y quien, a su vez, está legitimado para formalizar contratos de arrendamiento sobre la misma.

No obstante, el artículo 9.1 del RD 1312/2024 emplea el término «interesado» al referirse al sujeto legitimado para instar la solicitud, sin limitar expresamente dicha condición al titular dominical. Esta elección terminológica nos permite interpretar que la legitimación para solicitar el número de registro no se restringe exclusivamente al titular registral, sino que puede extenderse a otros

sujetos jurídicamente vinculados al inmueble. Ahora bien, el hecho de que la solicitud pueda ser instada por un sujeto distinto del titular registral no exime al registrador del deber de verificar, en fase de calificación, si la solicitud reúne los requisitos sustantivos exigidos para la asignación del número de registro, entre ellos, la existencia de un vínculo jurídico válido que habilite al solicitante a instar la solicitud del número de registro cuando no obstante la condición de titular registral del inmueble.

En este punto, teniendo en cuenta la realidad práctica del mercado del alquiler —en el que resulta frecuente la intervención de operadores que gestionan inmuebles sin ostentar directamente la titularidad dominical— conviene distinguir dos situaciones claramente diferenciadas: a) el profesional o empresa que actúa formalmente en nombre del titular registral, compareciendo como representante del mismo —a modo de ejemplo, un profesional de la abogacía que comparece en nombre y representación de su cliente quien, a su vez, aparece en el Registro de la Propiedad como titular dominical— y b) los operadores que comparecen en nombre propio, al amparo de un derecho de uso o explotación de la vivienda conferido por parte del titular registral. En este último caso, nos referimos, particularmente, a las personas físicas o jurídicas que desarrollan su actividad bajo el modelo comúnmente denominado *rent to rent*, cuya presencia es cada vez más habitual en el mercado del arrendamiento de habitaciones. Ahora bien, dentro de esta categoría, conviene distinguir entre dos situaciones jurídicas diferenciadas, que presentan implicaciones relevantes a estos efectos.

Por un lado, nos encontramos con aquellos casos en los que el propietario ha suscrito un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda —dado que la vivienda no se destinará a constituir la vivienda habitual y permanente del arrendatario— con una persona física o jurídica y, en el marco del mismo, le ha conferido, de forma expresa, la facultad de subarrendar la vivienda. En concordancia con ello, si bien el artículo 32 de la LAU no exige el consentimiento expreso del arrendador para el subarriendo en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, resulta jurídicamente recomendable pactarlo de forma expresa en el contrato. De este modo, se evita cualquier eventual controversia en el marco de la relación contractual, en particular, la posible invocación por parte del arrendador del derecho contemplado en el apartado 2 del citado precepto, especialmente en aquellos casos en los que la renta se ha fijado teniendo en cuenta que el arrendatario destinará la vivienda al subarriendo por habitaciones y ejercerá una actividad profesional o empresarial sobre el inmueble.

Pues bien, en este contexto, los contratos celebrados por el arrendatario con terceros, tienen la consideración de subarrendamientos y, en consecuencia, la posibilidad de obtener el número de registro quedará condicionada a que el solicitante esté jurídicamente habilitado por el titular registral para subarrendar la

vivienda, ya sea a) validando que consta expresamente en el contrato de arrendamiento la autorización del propietario para subarrendar la vivienda o b) comprobando que el título presentado sea efectivamente un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, atendiendo al destino y a la finalidad del arrendamiento. En efecto, como decíamos, en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, no se requiere autorización expresa del arrendador para subarrendar, de modo que, en principio, si concurren los requisitos propios de esa modalidad contractual, no debería existir impedimento para que el registrador proceda a la asignación del número de registro, siempre que el título presentado permita constatar de forma suficiente la validez jurídica del negocio.

Por otro lado, debe diferenciarse esta situación de aquella en la que el titular registral no concierne un arrendamiento al uso, sino un contrato de cesión del derecho de explotación del inmueble, autorizando al cesionario para utilizar la vivienda con fines lucrativos y formalizar directamente contratos de arrendamiento con terceros. En este supuesto, el «interesado» no actúa como arrendatario que subarrienda, sino como arrendador en virtud de una autorización expresa del propietario recogida en un título habilitante específico. La distinción resulta jurídicamente relevante, ya que en este segundo caso, los contratos celebrados con terceros tendrán naturaleza de arrendamientos —y no de subarrendamientos—, y la legitimación para solicitar y obtener la asignación del número de registro se fundamentará en la cesión del derecho de uso y explotación del debidamente documentada.

En cualquiera de los tres supuestos anteriormente analizados —el profesional que actúa en nombre y representación del titular registral, el arrendatario con facultad contractual de subarrendar (modelo *rent to rent* en sentido estricto), y el cesionario del derecho de explotación de la vivienda— aconsejamos, con carácter general, que la solicitud se presente acompañada de una escritura de poder notarial o, al menos, de una autorización expresa y formalizada por escrito en la que el propietario autorice al solicitante a realizar todos los trámites necesarios y pertinentes ante el Registro de la Propiedad para la obtención del número de registro. Esta cautela resulta especialmente recomendable para dotar de mayor solidez a la solicitud y minimizar el riesgo de que el registrador formule objeciones o requiera subsanaciones durante la fase de calificación, demorando ello el procedimiento para la obtención del número de registro.

Con independencia de lo anterior, consideramos que resultaría conveniente que el Registro de la Propiedad pusiera a disposición de los solicitantes o interesados un modelo normalizado de solicitud en nombre de terceros. No obstante, a la fecha de redacción del presente artículo, se desconoce si se adoptará finalmente esta posibilidad.

Especial interés reviste en esta materia la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP) de 13 de febrero de 2025¹⁸, dictada con ocasión del recurso interpuesto frente a la decisión del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 23 de no practicar el asiento de presentación de una solicitud de número de registro formulada por un arrendatario con facultad para subarrendar, al no ostentar éste la titularidad registral del inmueble; circunstancia que, a juicio del registrador, impedía su legitimación para instar el procedimiento.

La DGSJFP estimó parcialmente el recurso, al considerar que la solicitud debía haber sido admitida a trámite mediante la práctica del correspondiente asiento de presentación. Dicho órgano recuerda que, conforme a lo dispuesto en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, solo procede denegar dicho asiento en tres supuestos, expresamente tasados en el citado precepto: 1) «cuando el documento no sea título inscribible»; 2) cuando «resulte incompleto su contenido para extender el asiento» o 3) cuando «se refiera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente». Fuera de esos casos, el registrador está obligado a dar curso a la presentación, reservando para el momento de la calificación cualquier análisis relativo a la legitimación o a la validez sustantiva del título aportado.

Aunque la resolución no entra a pronunciarse sobre la cuestión de fondo, permite extraer una primera conclusión relevante: la condición de «interesado» a la que alude el artículo 9 del RD 1312/2024 no exige, en todo caso, la titularidad dominical inscrita y podría alcanzar —siempre que exista acreditación suficiente— a quienes ostenten una posición jurídica habilitante, como sería el caso de los arrendatarios con autorización expresa para subarrendar total o parcialmente la vivienda en cuestión.

Igualmente, cabe plantearse la cuestión relativa a la suficiencia formal de los documentos aportados para acreditar la legitimación del solicitante, especialmente cuando se trate de títulos suscritos de forma manuscrita. Consideramos que, en estos casos, podría exigirse que las firmas del titular registral y del solicitante consten debidamente legitimadas ante notario, a fin de dotar al documento de la fuerza probatoria necesaria y evitar dudas sobre su autenticidad durante la calificación registral.

Por último, cuando la solicitud se presente de forma presencial, entendemos que bastará con que el formulario de solicitud esté debidamente firmado por el Propietario, si bien a efectos de evitar fraudes y falsificaciones, lo propio sería que, en el momento de la presentación, si la persona solicitante no se corresponde con el propietario, la firma del formulario de solicitud estuviere debidamente legalizada ante Notario.

7. SOLICITUD EN SUPUESTOS DE ALQUILER MIXTO.

En este caso, es decir, cuando una misma vivienda se destina a alquiler temporal y a alquiler turístico dentro de un mismo año, se requerirá la solicitud de dos números de registro, uno por cada tipología de arrendamiento.

Sobre esta cuestión, el artículo 9.5 del RD 1312/2024, dispone que «cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento conforme a lo recogido en el apartado 2.A.f). De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar, simultáneamente, con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística».

Por tanto, cuando cumplimentemos el formulario de solicitud a través del sitio web del Registro de la Propiedad, en el apartado «unidades arrendadas para la misma finca», tendremos que añadir la misma unidad, en dos ocasiones, seleccionando en el apartado «categoría del arrendamiento», en un caso «no turístico» y en otro caso «turístico».

8. SI NO SOY PROFESIONAL, ¿TENGO QUE SOLICITAR EL NÚMERO DE REGISTRO?

De la dicción literal de los apartados a) y c) del artículo 2 del RD 1312/2024, se desprende que no se distingue entre «profesional» y «no profesional» en la exigibilidad del cumplimiento normativo. En efecto, la sujeción o no a dicha normativa no se basa en la naturaleza del sujeto obligado, sino más bien en la actividad desarrollada: cualquier persona, ya sea física o jurídica, profesional o no, que destine sus viviendas a alquiler temporal y pretenda su comercialización a través de una «plataforma en línea», estará obligada a solicitar el número de registro.

A modo de ejemplo, la normativa no distingue entre una persona jurídica dedicada al alquiler temporal por habitaciones y un particular que ha recibido por herencia una vivienda y quiere destinarla a este mismo tipo de alquiler; ambos estarán obligados a solicitar el número de registro si pretenden comercializar la vivienda a través de «plataformas en línea».

V. ATRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO

1. ¿CUÁNTO TARDA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ATRIBUIR EL NÚMERO DE REGISTRO?

En virtud de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 5 del RD 1312/2024, en relación al artículo 9 del mismo Texto Legal, una vez presentada la solici-

tud y la documentación requerida, el número de registro se asignará de forma automática e inmediata, sin perjuicio de la facultad del Registro de requerir al solicitante, una vez examinada la solicitud, para que subsane los defectos que, en su caso, hubiere detectado. El número de registro expedido de forma automática será provisional, a la espera de que, a posteriori, el Registro examine la solicitud y emita el número de registro definitivo.

En la práctica, ello implica que, a pesar de obtener inmediatamente el número de registro y, en consecuencia, de estar facultado para publicar el anuncio de la habitación en las plataformas en línea, la eficacia del mismo quedará supeditada a su confirmación tras la fase de calificación registral. Si en esta fase el registrador advierte la existencia de defectos insubsanables o, siendo subsanables, el solicitante no atiende el requerimiento de subsanación en el plazo de siete días hábiles, el registrador podrá suspender la validez del número de registro. En consecuencia, el Registro comunicará este hecho a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación dictará una resolución que obligará a las plataformas en línea a eliminar o inhabilitar los anuncios vinculados a ese número de registro. En concordancia con ello, las plataformas en línea estarán obligadas a cumplir con el contenido de la resolución, esto es, a eliminar o inhabilitar el acceso a los anuncios publicados por el propietario afectado, dentro del plazo máximo de cuarenta y ocho horas desde la notificación de la resolución (apartado g) del artículo 6 del RD 1312/2024).

Este esquema normativo confirma que la intervención del registrador no se limita a un mero control formal, entendido como una simple verificación de que los documentos están completos o presentados en el formato adecuado. Muy al contrario, consideramos que debe entenderse en términos de calificación registral plena, conforme a las exigencias comprendidas en los artículos 18 a 19 bis de la Ley Hipotecaria. Ello implica que la solicitud debe ser examinada con sujeción a los principios registrales clásicos —legalidad, legitimación, tracto sucesivo, entre otros— y que podrá ser suspendida o denegada si el registrador aprecia que no se cumple alguno de los requisitos sustantivos exigidos.

En este sentido, el principio de legalidad exige al registrador verificar que el acto jurídico asociado a la solicitud —esto es, la obtención del número de registro— se ajusta a las exigencias normativas aplicables, tanto materiales como formales. En particular, deberá comprobar que concurren los requisitos previstos en los artículos 5 y 9 del RD 1312/2024.

Igualmente, el registrador deberá verificar que el solicitante esté jurídicamente facultado para promover el procedimiento. Tal y como hemos expuesto en apartados previos, en el marco del procedimiento de asignación del número de registro la legitimación del solicitante puede derivarse de diferentes situaciones, jurídicamente diferenciadas: a) ser el titular del inmueble; b) actuar en su nombre

y representación mediante poder bastante o c) encontrarse vinculado al mismo en virtud de un contrato que le otorgue, de forma expresa, facultades para arrendar, subarrendar o explotar la vivienda.

Ahora bien, dicha legitimación no puede presumirse, sino que debe ser objeto de valoración por parte del propio registrador durante la fase de calificación registral. Así las cosas, será necesario que el solicitante aporte la documentación necesaria para justificar su intervención en el procedimiento y que permita constatar la existencia de una relación jurídica válida con el titular registral del inmueble.

En esta línea, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo —consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria—, si bien ha sido concebido para regir la práctica de los asientos registrales en sentido estricto, bajo nuestro punto de vista, proyecta también sus efectos sobre procedimientos como el que aquí se analiza. En este contexto, el respeto al tracto sucesivo exige que el sujeto que promueve el procedimiento acredite una relación jurídica válida y trazable con el titular registral, de modo que su intervención no desvirtúe la cadena de titularidades reflejada en el Registro, evitando que se realicen inscripciones o asientos en favor de personas sin un vínculo legítimo con el propietario inscrito. Por ello, la solicitud del número de registro solo podrá ser admitida si se verifica previamente que el solicitante o «interesado» cuenta con un título o derecho que justifique su actuación en relación con la vivienda en cuestión, garantizándose así la integridad y coherencia del sistema registral.

En concordancia con lo anterior, resulta especialmente relevante mencionar que, además de los requisitos que exige el RD 1312/2024, el registrador debe verificar que no exista un acuerdo prohibitivo adoptado por la comunidad de propietarios que impida el desarrollo de la actividad turística o, en su caso, de cualquier actividad vinculada a un arrendamiento para uso distinto del de vivienda habitual, como es el alquiler temporal.

Esta exigencia cobró especial importancia a partir del 3 de abril de 2025, fecha en que entró en vigor la modificación introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de Medidas de Eficiencia en materia del Servicio Público de Justicia, que añade un tercer apartado al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal. En efecto, el citado artículo dispone, *ad litteram*, que: «El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin

que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior». A grandes rasgos, se establece la necesidad de contar con la autorización previa de la comunidad de propietarios para el ejercicio de actividades turísticas en viviendas situadas en el inmueble. Por tanto, dicha autorización debe ser objeto de comprobación rigurosa por parte del registrador durante la fase de calificación de la solicitud del número de registro.

Por último, en cuanto al plazo para la calificación, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador dispone de un máximo de quince días hábiles, a contar desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre la calificación. La observancia de este plazo es esencial para asegurar la rapidez y seguridad jurídica en la asignación definitiva del número de registro, permitiendo que el procedimiento no se dilate y que los interesados dispongan de una respuesta firme en un tiempo razonable.

2. ¿QUÉ PUEDO HACER SI LA CALIFICACIÓN DESFAVORABLE DEL REGISTRO NO SE AJUSTA A DERECHO?

Tal y como se ha mencionado en la cuestión anterior, una vez presentada la solicitud, el registrador calificará favorable o desfavorablemente la solicitud, según las circunstancias y requisitos concurrentes en cada caso.

Así, si la calificación es favorable y según se prevé en el artículo 10.1 del RD 1312/2024, el Registrador «hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad». Es decir, una vez emitida la calificación favorable, el registrador anotará en el folio de la unidad registral correspondiente una nota marginal que incluirá el número de registro y especificará la categoría y tipo de la inscripción o calificación realizada. Dicha nota marginal facilitará el seguimiento y la verificación de las propiedades o unidades registradas.

No obstante, también existe la posibilidad de que el registrador emita calificación desfavorable y que, en función de las circunstancias concurrentes, se pueda considerar que dicha calificación es contraria a Derecho. En este punto interesa señalar que el Registro notificará la calificación desfavorable al interesado, así como, también, los defectos en los que ha incurrido la solicitud y el plazo para subsanarlos. Asimismo, se indicarán al interesado las consecuencias de no subsanar la solicitud y, en definitiva, de que la calificación desfavorable adquiera firmeza. En concordancia con ello, se advertirá al solicitante de la obligación del registrador de comunicar dicha calificación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, así como de la necesidad de la Dirección General de Planifi-

cación y Evaluación de acordar la eliminación o inhabilitación de los anuncios publicados en las correspondientes plataformas en línea utilizando el número de registro en cuestión.

Dicho cuanto antecede, caso de considerar que la calificación del registrador es contraria a Derecho, el interesado podrá impugnar la decisión conforme al régimen de recursos previsto en la Ley Hipotecaria y, concretamente, en el artículo 66, en relación con el artículo 324 del referido Texto Legal.

Por otro lado, si consideramos que la decisión que no se ajusta a las exigencias del RD 1312/2024 y demás normativa aplicable en esta materia es la de la Dirección General de Planificación y Evaluación, deberá impugnarse de conformidad con el régimen de recursos previsto, concretamente, en los artículos 112 y siguientes de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Todo ello se prevé, expresamente, en el artículo 10.7 del propio RD 1312/2024.

3. ¿DEBERÁ RENOVARSE EL NÚMERO DE REGISTRO?

Sobre esta cuestión, el artículo 10.4 del RD 1312/2024 señala, *ad litteram*, que: «Cada doce meses deberá aportarse el modelo informativo de arrendamientos de corta duración aprobado por orden de la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para cada categoría y tipo de arrendamiento, y que recogerá, al menos, un listado anonimizado de los arrendamientos constituidos, así como la identificación de una de las finalidades descritas en el artículo 4.2.a) y que haya justificado el tipo de arrendamiento (...)». Así pues, no se requiere una «renovación» del número de registro en sentido estricto, sino que más bien se prevé una revisión anual del número de registro para garantizar que se cumplen los requisitos previstos en el RD 1312/2024 para la comercialización en línea de los alojamientos de corta duración y, más concretamente, para la utilización del número de registro concedido.

Según se desprende de la dicción literal del mencionado artículo, esta función de revisión se lleva a cabo estableciendo la necesidad de que el propietario presente un modelo informativo de arrendamientos de corta duración ante el Registro de la Propiedad, que consistirá en la elaboración de un listado anonimizado de los arrendamientos formalizados a lo largo del año. Es decir, en principio no se requerirá la aportación automática de los contratos formalizados con los inquilinos. Sin embargo, es posible que dicha documentación deba aportarse *a posteriori*, cuando existan dudas razonables o fundadas sobre la finalidad del arrendamiento declarada en la solicitud o en el modelo informativo. En efecto, el artículo 10.4 *in fine* del RD

1312/2024 establece, concretamente, que «(...) en caso de que existieran dudas fundadas sobre la realidad de la misma, podrá ser requerido por el Registrador o Registradora documentación acreditativa complementaria».

En concordancia con ello, interesa señalar que, bajo nuestro punto de vista, el hecho de que la norma utilice el término «dudas fundadas» implica que no basta con una sospecha general, sino que es necesario que las dudas se basen en elementos objetivos o irregularidades detectadas en la documentación presentada, las características del inmueble o en el uso previamente declarado. En efecto, la documentación complementaria requerida podría contener datos sensibles de los arrendatarios y la solicitud y envío de dichos datos sin una causa debidamente justificada podría infringir las disposiciones de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (en adelante, LOPD) y normativa complementaria.

A modo de ejemplo, consideramos que el Registrador estaría facultado para solicitar documentación complementaria cuando el propietario hubiere señalado tanto en la solicitud del número registro como en el modelo informativo que el arrendamiento se destinaría y se ha destinado a alquiler habitacional de corta duración y, no obstante, existe información pública contradictoria, en el sentido de que en las plataformas de alojamiento en línea el inmueble aparece anunciado como un alojamiento turístico.

Así las cosas, esta situación sí que justificaría el requerimiento de documentación complementaria por parte del Registrador, como podría ser, por ejemplo, el contrato de arrendamiento con el inquilino que, supuestamente y según la finalidad previamente declarada, ha arrendado la habitación.

En relación al plazo para presentar el modelo informativo, si bien la norma refiere que deberá aportarse «cada doce meses», lo cierto es que la redacción literal del artículo plantea ciertas ambigüedades e incertidumbres, ya que no se precisa el momento exacto en que debe cumplirse con esta obligación o, dicho en otros términos, el momento a partir del cual debe empezar a computarse dicho plazo: ¿desde la fecha de la solicitud del número de registro? ¿desde la calificación favorable del Registro? Además, no se aclara si la presentación del modelo informativo debe efectuarse dentro del plazo de doce meses o dentro de un periodo de tiempo concreto transcurridos esos doce meses.

Por último, interesa señalar que el hecho de que el propietario esté obligado a presentar el modelo informativo no es óbice para que las plataformas en línea realicen comprobaciones aleatorias para detectar posibles usos indebidos o la utilización de números de registro no válidos por parte de los anfitriones. De hecho, la realización de dichas comprobaciones aleatorias se configura como una obligación para las plataformas en línea, según las previsiones contenidas en el apartado c) del artículo 6 del RD 1312/2024.

VI. FUNCIONAMIENTO DE LA VENTANILLA ÚNICA DIGITAL

El artículo 2 del RD 1312/2024, define el término «Ventanilla Única Digital de Arrendamientos» y dispone, literalmente, que es la «pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las autoridades competentes, así como para informar sobre los diferentes usos, regulación y destinos de las unidades dedicadas a alquiler de corta duración en todo el territorio nacional, a través de la cual se articula en España el cumplimiento de las obligaciones de comunicación de datos recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024».

Las funciones de la Ventanilla Única Digital aparecen definidas, concretamente, en el artículo 7.2 del RD 1312/2024. Básicamente y dicho en términos simples, la Ventanilla Única Digital funcionará como una «base de datos» que recopilará información sobre los arrendamientos de corta duración que se suscriban sobre fincas situadas en el territorio nacional y que permitirá a las Administraciones Públicas fiscalizar y controlar la actividad desarrollada sobre las mismas. En la Ventanilla Única Digital constarán, básicamente, los siguientes datos:

- a) El número de registro solicitado ante el Registro de la Propiedad.
- b) La dirección y las características/descripción del inmueble.
- c) Los datos del anunciante.
- d) Las URL de los anuncios activos para la finca en cuestión.
- e) Un historial de cumplimiento normativo.

Por tanto, la Ventanilla Única Digital permitirá la transmisión de datos entre las plataformas en línea y las autoridades competentes, garantizando siempre y en todo caso la confidencialidad y la seguridad de los mismos y facilitando así los labores de control e inspección de las autoridades, que podrán estar al corriente de las altas, suspensiones y bajas que se den respecto de un número de registro en cuestión.

VII. RÉGIMEN SANCIONADOR Y ENTRADA EN VIGOR

A la fecha en que se redacta el presente artículo, no se ha aprobado un régimen sancionador específico en caso de infracción o incumplimiento de las disposiciones del RD 1312/2024. Concretamente, la Disposición Final 4ª del RD 1312/2024, establece que «(...) hasta la aprobación de un régimen sancionador para las infracciones que se regulan derivadas de la presente norma, resultarán de aplicación los regímenes sancionadores y obligaciones contempladas en la normativa estatal, autonómica y local». Es decir, actualmente no existe un régimen sancionador específico de aplicación para el caso de incurrir en un incum-

plimiento de la normativa y éste variará en función de la Comunidad Autónoma en la que radique la finca e incluso, de la normativa, en su caso, aprobada, a nivel local. No obstante, se espera que, antes de que esta normativa empiece a surtir efectos en fecha 1 de julio de 2025, se establezca el régimen jurídico sancionador aplicable en esta materia.

En relación a la entrada en vigor, El RD 1312/2024 establece, concretamente, en su disposición final cuarta, que dicho Texto Normativo entrará en vigor en fecha 2 de enero de 2025 si bien no empezará a surtir efectos hasta el 1 de julio de 2025. A efectos aclaratorios, la entrada en vigor hace referencia al momento en que una norma es válida y aplicable y forma parte del ordenamiento jurídico, mientras que el término «surtir efectos» se refiere al momento en que esa norma empieza a generar consecuencias jurídicas prácticas.

De este modo, la norma persigue garantizar la seguridad jurídica, contribuyendo a que todos los propietarios afectados tengan pleno conocimiento de su existencia, contenido y alcance.

Asimismo, se facilita su ejecución e implementación, toda vez que se otorga un periodo razonable de tiempo para adoptar las medidas que cada cual considere necesarias para dar cumplimiento a sus disposiciones.

VIII. CONCLUSIONES

I. El RD 1312/2024 introduce un marco regulador específico para los arrendamientos de corta duración, estableciendo la obligación de inscripción en el Registro Único de Arrendamientos y la implementación de la Ventanilla Única Digital. Su ámbito de aplicación abarca a los arrendadores, gestores de inmuebles y plataformas en línea de alquiler de corta duración, quedando excluidos los comodatos y las cesiones gratuitas de la vivienda.

II. El RD 1312/2024 pretende dotar de mayor transparencia y fiscalización a los arrendamientos temporales. Sin embargo, su aplicación plantea ciertos interrogantes, especialmente debido a la ausencia de criterios objetivos para diferenciar los arrendamientos de temporada de los arrendamientos de corta duración.

III. Los propietarios que destinen sus inmuebles a alquiler de corta duración deberán solicitar y obtener, obligatoriamente, un número de registro por cada unidad arrendada. Esta obligación conlleva trámites adicionales que pueden dificultar la gestión de los arrendamientos y aumentar los costes administrativos.

IV. El RD 1312/2024 no se basa en la duración del arrendamiento, sino en la finalidad del mismo. Estarán afectados todos aquellos arrendamientos motivados por causas de carácter temporal (estudios, laborales, turísticas...), con independencia de la duración.

V. El RD 1312/2024 establece la obligación de solicitar el número de registro únicamente para aquellos arrendadores que comercialicen sus viviendas a través de plataformas en línea. No todas las plataformas digitales son consideradas «plataformas en línea» a efectos de este Texto Normativo, sino que se exige la concurrencia de una serie de requisitos.

VI. El RD 1312/2024 exige la solicitud de un número de registro por cada habitación arrendada, cuando el inmueble se destine a alquiler habitacional y las mismas se arrienden de forma separada e individualizada.

VII. Idealista, plataforma que utilizan la mayoría de propietarios que destinan sus inmuebles a alquiler habitacional, no debería considerarse una «plataforma en línea de alquiler de corta duración», habida cuenta que únicamente facilita la publicación de anuncios y el contacto entre las partes, pero no gestiona directamente las reservas ni los pagos.

VIII. El número de registro se puede solicitar presencial o telemáticamente a través del sitio web del registro y se exige la aportación de una serie de datos, no solo personales (del propietario), sino también relativos al inmueble y al tipo de alquiler que se realizará. Se exige una revisión anual del número de registro mediante la aportación de un modelo informativo de arrendamientos de corta duración ante el Registro de la Propiedad.

IX. En la actualidad, no se ha aprobado un régimen sancionador específico en caso de infracción o incumplimiento de las disposiciones del RD 1312/2024, si bien se espera su aprobación antes de que éste empiece a surtir efectos en fecha 1 de julio de 2025.

IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- SAP Madrid de 28 de marzo de 2019
- SAP León de 5 de febrero de 2024

NOTAS

¹ El artículo 3 del RD 1312/2024 dispone, textualmente, que: «1. De acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el ámbito objetivo de este real decreto comprende tanto los servicios 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. El ámbito geográfico de aplicación de esta norma será todo el territorio nacional. 2. No resultará de aplicación a los servicios de alquiler de alojamientos que no lleven asociada una remuneración. A estos efectos, por remuneración se entiende cualquier forma de compensación económica, independientemente de su valor o de la forma que adopte».

² El artículo 2 de la LAU prevé, expresamente, que: «1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. 2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador».

³ El término «plataforma en línea de alquiler de corta duración» aparece definido en el apartado g) del artículo 2 del RD 1312/2024, cuyo tenor literal es el siguiente: «(...) g) Plataforma en línea de alquiler de corta duración: plataforma en el sentido del artículo 3.i) del Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de octubre de 2022 relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE, que permite a los huéspedes celebrar contratos a distancia con anfitriones para la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración».

⁴ Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2025). *Ventanilla Única Digital*. <https://www.mivau.gob.es/vivienda/ventanilla-unica/alquiler-de-alojamientos-de-corta-duracion>.

⁵ Apartado a) del artículo 4.2 del RD 1312/2024.

⁶ SAP Madrid de 28 de marzo de 2019

⁷ SAP León de 5 de febrero de 2024

⁸ En el considerando 6 del reglamento se establece de manera expresa el límite temporal que define un alquiler de corta duración.

⁹ En la exposición de motivos del RD 1312/2024 se establece que la distinción entre arrendamientos de temporada y arrendamientos de vivienda habitual se fundamenta principalmente en la causalidad, haciendo una remisión expresa a la LAU. Esto significa que la diferencia radica en la finalidad o propósito del contrato, más que en su duración concreta. No se establece, por tanto, un límite temporal específico para definir un arrendamiento como de corta duración; la clasificación se basa esencialmente en la causa o motivación que origina el contrato.

¹⁰ El formulario de solicitud del número de registro puede completarse a través del sitio web de los Registradores de España y puede accederse mediante el siguiente enlace: <https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/registro-de-la-propiedad/publicidad/propiedad-nra>

¹¹ El sitio web de los Registradores de España es <https://www.registradores.org/>

¹² El solicitante deberá identificar el tipo de arrendamiento en el formulario de solicitud que se pone a disposición en el sitio web del Registro de la Propiedad.

¹³ Para presentar la solicitud del número de registro de forma telemática es necesario registrarse como usuario abonado, a través del siguiente enlace: <https://sede.registradores.org/site/alta/alta-abonado>

¹⁴ En la propia página web de los Registradores de España se enumera la documentación necesaria que deberá aportarse en función de si el solicitante es persona física o jurídica; información que se puede obtener a través del siguiente enlace: <https://www.registradores.org/registroonline/misdatos/instruccionesSeguridad.seam>

¹⁵ Registradores de España (2025). *Número de Registro de Alquiler*: <https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/registro-de-la-propiedad/publicidad/propiedad-nra>

¹⁶ La referencia catastral de un inmueble se puede obtener a través del sitio web del catastro: <https://www.sedecatastro.gob.es/>

¹⁷ Así se establece en el Considerando 10 *in fine* del Reglamento (UE) 2024/1028.

¹⁸ Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (2025). Resolución de 13 de febrero de 2025 sobre recurso contra la negativa a practicar el asiento de presentación de una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración. BOE, 28 de febrero de 2025.

*Trabajo recibido el 9 de abril de 2025 y aceptado
para su publicación el 25 de junio de 2025*

