

REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN



INTRODUCCIÓN

El 24 de diciembre de 2024 se publicó en el BOE el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

Dicho RD da cumplimiento a lo exigido por el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024 sobre la obligación de informar de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y la obtención de un “número único de arrendamiento”.

Por ello, las empresas y particulares que deseen ofrecer un alojamiento en régimen de alquiler de corta duración, NO PODRÁN comercializarlo a través de plataformas en línea sin el referido número único.

Este “número único de alquiler” o “código de comercialización” se obtiene a través del Registro de la Propiedad o del Registro de Bienes Muebles de España, dependiendo de si se trata de un alojamiento ubicado sobre un bien inmueble o sobre una embarcación.

La obtención de este número o código puede realizarse online, a través de la Sede Electrónica Registral <https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/registro-de-la-propiedad/presentacion-telematica/propiedad-codigo-comercializacion> o bien de forma presencial, aportando el formulario indicado ya cumplimentado en el Registro competente.

INDICE

- 1 EL SERVICIO DE ALQUILER DE ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN**
- 2 ¿QUÉ ES UN “ALQUILER DE CORTA DURACIÓN”?**
- 3 DIFERENCIAS ENTRE VIVIENDAS TURÍSTICAS Y TEMPORALES**
- 4 ¿QUÉ ES LA “VENTANILLA ÚNICA DIGITAL DE ARRENDAMIENTOS”?**
- 5 ¿QUÉ ES Y QUIÉNES DEBEN OBTENER EL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?**
- 6 ¿SOBRE QUÉ TIPO DE ALOJAMIENTOS ES OBLIGATORIO LA OBTENCIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?**
- 7 ¿DESDE CUÁNDO ES OBLIGATORIA LA OBTENCIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?**
- 8 ¿QUÉ DATOS SON NECESARIOS CONOCER PARA SOLICITAR EL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?**
- 9 PRECIO Y TIEMPO DE OBTENCIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER**
- 10 ¿CÓMO OBTENER EL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?**

1. EL SERVICIO DE ALQUILER DE ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN *

Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias.

Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración.

No comprenderá:

- 1.º Hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, ni albergues.
- 2.º La oferta de alojamientos en campings y aparcamientos para caravanas.

Anfitrión o persona arrendadora: una 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.

Huésped o persona arrendataria: una persona física alojada en una unidad.

2. ¿QUÉ ES UN “ALQUILER DE CORTA DURACIÓN”? *

Tiene que tener las siguientes características:

- a) Que tenga como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda, 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.**

- b) Que cuente con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo.**

3. ¿QUÉ ES UNA “VIVIENDA TEMPORAL” Y UNA “VIVIENDA TURÍSTICA”? *

| Diferenciación entre viviendas turísticas y temporales

El ordenamiento jurídico español diferencia entre dos tipos de alquileres de corta duración:

Viviendas de uso temporal



Estas viviendas no tienen carácter residencial permanente y están destinadas a soluciones habitacionales específicas como estudiantes, trabajos temporales, o estancias durante tratamientos médicos. En estos casos, no se requerirá información adicional por parte de las comunidades autónomas ni de los ayuntamientos para la obtención de los números de registro obligatorios, ya que se trata de alquileres regulados por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Viviendas de uso turístico



Aquellas viviendas destinadas al alquiler turístico sí estarán sujetas a regulación específica de las comunidades autónomas o ayuntamientos. Los propietarios deberán solicitar los trámites necesarios de comercialización ante las comunidades autónomas o ayuntamientos, que son los órganos competentes para regular y supervisar este mercado.

4. ¿QUÉ ES LA “VENTANILLA ÚNICA DIGITAL”? *



¿A qué alquileres afecta?

A los alquileres de viviendas completas o habitaciones en modalidad de temporada o turísticos cuya comercialización se vaya a realizar a través de plataformas en línea de alquiler.



Propietarios

Los propietarios solicitarán el Número de registro para poder comercializar sus viviendas, esta solicitud se realizará a través del registro de la propiedad.

Ventanilla Única Digital

Es una pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración.



Normativa

España se convierte en el primer país que pone en marcha el Reglamento Europeo de información en materia de alquileres de corta duración.

Alquiler Viviendas Uso Turístico CCAA y EELL

Las viviendas de uso turístico requieren cumplir con la regulación turística de CCAA y/o EELL



Plataformas en línea de alquiler

Las plataformas recabarán los números de registro de los propietarios y transmitirán los datos de actividad.

5. ¿QUÉ ES Y QUIÉNES DEBEN OBTENER EL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?

Número de Registro de Alquiler

A través de un procedimiento de registro único, residenciado en el Registro de la Propiedad y el de Bienes Muebles, se permite obtener un número de registro único, Número de Registro de Alquiler, el cual asignado a cada inmueble o unidad parcial, permita llevar a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración (Rentalia, Booking, Airbnb, ...).

Todas aquellas personas físicas o jurídicas que deseen 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 temporal.

6. ¿SOBRE QUÉ TIPO DE ALOJAMIENTOS ES OBLIGATORIO LA OBTENCIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?

Sobre los que denominaremos “unidades”, que son alojamientos amueblados, afecte o no a la totalidad del inmueble, que serán objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración.

Por ello, es posible ofrecer una habitación de un inmueble o incluso de una embarcación, constituyendo ésta una “unidad”.

Están excluidos de esta obligación los hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles, los moteles, los albergues, los campings y los aparcamientos para caravanas.

7. ¿DESDE CUÁNDO ES OBLIGATORIA LA OBTENCIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre entró en vigor el 2 de enero de 2025, por lo que ya es posible su obtención aunque no es obligatoria hasta el 1 de julio de 2025

8. ¿QUÉ DATOS SON NECESARIOS CONOCER PARA SOLICITAR EL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?

El denominado CRU (Código de Registro Único) en el caso de inmuebles, y el NIB (Número de Identificación del Buque), la matrícula o el CRU en el caso de una embarcación.

Estos datos pueden obtenerse en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles solicitando, por ejemplo, una nota simple del bien.

Además, es necesario disponer de las oportunas autorizaciones, licencias, visados o equivalentes, o documento que acredite la obtención de las mismas, así como la declaración de que cuenta con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad.

9. ¿QUÉ PRECIO TIENE Y CUÁNTO SE TARDA EN OBTENER EL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?

Tiene un coste único de 27 euros por solicitud de número, impuestos y retenciones no incluidos.

Es un procedimiento automático, por lo que el número de registro de alquiler se le asignará con la presentación del formulario. Si bien es importante tener en cuenta que es un procedimiento sujeto a calificación registral, por lo que con posterioridad a su obtención, en el caso de existir algún defecto en la solicitud, el mismo puede ser revocado, lo que se comunicaría al interesado de forma inmediata.

10. ¿CÓMO OBTENER EL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER?

El procedimiento es muy sencillo. Se puede realizar presencialmente en el Registro competente o bien telemáticamente, accediendo a la Sede Electrónica Registral y siguiendo los pasos indicados:

<https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/registro-de-la-propiedad/publicidad/propiedad-codigo-comercializacion>

The screenshot shows the website interface for Registradores de España Sede Electrónica. At the top, there is a red navigation bar with the logo and a button labeled 'SEDE ELECTRONICA'. Below this is a horizontal menu with tabs for 'Propiedad', 'Mercantil', 'Bienes Muebles', 'La Sede', 'Información y ayuda', and 'Mi Carpeta'. The main content area is titled 'Número de Registro de Alquiler' and includes a 'Presentación telemática' button. A text box explains the process and provides links to the online form and revocation process. A section titled '¿Cómo solicitar?' lists three steps: 1. Rellenar el formulario web online correspondiente. 2. Descargar el PDF del formulario cumplimentado. 3. Realizar una nueva presentación desde el servicio de presentación telemática, seleccionando el Tipo de operación de 'ASIGNACION DEL CODIGO DE COMERCIALIZACION REGISTRAL PARA ALQUILERES DE CORTA DURACION', adjuntando el PDF del formulario cumplimentado junto con el resto de documentación complementaria, tal y se exige en el Real Decreto que licencias municipales, declaraciones responsables de la CCAA u otros documentos.

1. Rellenar el formulario web online.
2. Descargar el PDF del formulario cumplimentado.
3. Realizar una nueva presentación desde el servicio de presentación telemática, seleccionando la 'Asignación del código de comercialización registral para alquileres de corta duración'. Será necesario adjuntar la documentación, como la dirección específica del alquiler, la referencia catastral, el tipo de alojamiento del que se trata, y si está alquilado en su totalidad o parcialmente, entre otros.

Bienvenido a la Sede Electrónica de los Registradores de España

REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN

REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN

PARA CUALQUIER CONSULTA, INFORMACIÓN O INCIDENCIA, DIRÍJANSE POR FAVOR:



POR EMAIL

 consultas@corpme.es

POR TELÉFONO

 **900101141**