



**Real Decreto  
1312/2024, de  
23 de diciembre**

**Procedimiento de Registro  
Único de Arrendamientos  
y Ventanilla Única Digital  
de Arrendamientos para la  
recogida y el intercambio  
de datos relativos a los  
servicios de alquiler de  
alojamientos de corta  
duración**

El pasado día 23 de diciembre de 2024 se publicó el Real Decreto 1312/2024, 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.

Este Real Decreto, que entró en vigor el 2 de enero de 2025, pero que no despliega sus efectos hasta el 1 de julio de 2025, tiene como principal objetivo regular los alquileres de temporada y de corta duración. Se pretende con esta normativa mejorar la transparencia y el control, al ofrecer, mediante la creación del Registro Único, seguridad y claridad en los contratos de alquiler de temporada a los inquilinos y ayuda a los propietarios a mejorar su gestión.

La normativa identifica como alquiler de corta duración aquellos que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda del art. 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que tenga su origen en causas temporales 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 del arrendatario y que cuente con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados. Los servicios de "alquiler de alojamiento de corta duración" pueden recaer sobre la totalidad de una finca urbana o parte de ella (p.ej. una habitación) e incluyen el alojamiento en buques o embarcaciones.

Se establecen una serie de obligaciones para propietarios y plataformas on-line (con independencia de su lugar de establecimiento), entre las que destacan:

i) Para propietarios:

- La obtención previa de un número de registro para cada alojamiento que se realizará a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Sin ese número, no se podrán comercializar a través de las plataformas.
- Atender los requerimientos de información que pueda recibir de las autoridades competentes.
- La actualización de la información aportada en el momento en el que se produzca un cambio.
- La comunicación del número de registro a las plataformas on-line.

ii) Para las plataformas on-line:

- Contrastar de forma aleatoria y periódica la veracidad de las manifestaciones de los propietarios con la información proporcionada en la Ventanilla Única.
- Recoger funcionalidades en sus aplicaciones que permitan a las personas arrendadoras identificar las unidades ofrecidas mediante el número de registro.
- Cumplir en un plazo de cuarenta y ocho horas desde su notificación las resoluciones administrativas que ordenen la eliminación o inhabilitación del acceso a anuncios vinculados a un número de registro suspendido o retirado.
- La comunicación de los datos de actividad para cada uno de los registros, a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.



**Real Decreto  
1312/2024, de  
23 de diciembre**

**Procedimiento de Registro  
Único de Arrendamientos  
y Ventanilla Única Digital  
de Arrendamientos para la  
recogida y el intercambio  
de datos relativos a los  
servicios de alquiler de  
alojamientos de corta  
duración**

La Ventanilla Única Digital de Arrendamientos será la pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración. La misma transmitirá mensualmente al Instituto Nacional de Estadística, a los institutos de estadística autonómicos en su caso, y a Eurostat, los datos relativos a cada unidad.

Posteriormente, la L.O. 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha afectado también a la normativa del alquiler de la vivienda turística, al modificar la Ley de Propiedad Horizontal en su art. 17.12, que establece ahora que el acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba este tipo de alquiler, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Esta modificación no tendrá efectos retroactivos.



## EQUIPO

**Luis Manuel Jara Rolle**  
Director

[ljara@grupoalae.com](mailto:ljara@grupoalae.com)

**Luis Álvarez-Sala Vázquez**  
Abogado

[lalvarez@grupoalae.com](mailto:lalvarez@grupoalae.com)

**Francisco García-Saavedra**  
Abogado

[fgarcia@grupoalae.com](mailto:fgarcia@grupoalae.com)

El contenido de la presente Newsletter de ALAE ABOGADOS tiene carácter de información general y no supone asesoramiento profesional de ningún tipo o recomendación de inversión, y por lo tanto, no debe ser usado en tal sentido. Ninguna de las afirmaciones o expresiones aquí contenidas tendrá la consideración de oferta de productos o servicios.

El contenido de la presente no pretende ser exhaustivo ni actualizado. ALAE ABOGADOS no se responsabiliza de la exactitud, plenitud, comerciabilidad o aptitud para un propósito específico de la información contenida en la presente Newsletter. ALAE ABOGADOS recomienda consultar con un profesional con anterioridad al uso de cualquier información contenida nuestra Newsletter.

ALAE ABOGADOS no asume ninguna responsabilidad por cualquier acción, judicial o no, llevada a cabo en relación con la información contenida en la presente Newsletter, o por los daños directos o indirectos derivados del uso de la información contenida en esta Newsletter, su contenido o servicio.

Asimismo, ALAE ABOGADOS no asume ninguna responsabilidad por los enlaces a cualquier sitio web a los que se hayan hecho referencia en esta Newsletter.

Si no desea seguir recibiendo información de ALAE ABOGADOS por favor responda a este mensaje con la frase "Dar de baja".



### ALAE ABOGADOS

T: +34 917 817 407

[info@grupoalae.com](mailto:info@grupoalae.com)

[www.grupoalae.com](http://www.grupoalae.com)

C/ Recoletos, 6 2º I

28001 Madrid