

EL NUEVO REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS Y LA OBLIGATORIEDAD DE INSCRIPCIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN



ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS
ABOGADO

Recientemente se ha aprobado 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. Entre otras medidas, establece la obligatoriedad de inscribir en el nuevo Registro Único los inmuebles destinados al arrendamiento de corta duración que se comercialicen en plataformas en línea de alquiler.

Para proceder a dicha inscripción se debe formular una instancia al Registro de la Propiedad de solicitud de inscripción y de asignación de un número de registro para cada alojamiento que se destine a alquiler de corta duración. Tras la comprobación formal por parte del registrador de que se ha presentado toda la documentación exigible relativa al inmueble y de que el pretendido destino o uso es conforme con la ordenación autonómica o local aplicable y no existe limitación y/o prohibición de dicho uso en el título constitutivo, para el caso de que se trate de una finca dividida en propiedad horizontal, se procederá a la asignación del número de registro. La normativa define como servicio de alquiler de alojamiento de corta duración todo 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. En síntesis, se engloba dentro de esta nueva categoría de arrendamiento – de corta duración – tanto los arrendamientos de temporada sujetos al art. 3.2 de la LAU, como los de uso de vivienda turística sujetos a la normativa sectorial turística autonómica correspondiente.

Así pues, a partir del 1 de julio de 2025, fecha en que entrará en vigor esta Decreto Ley, para



poder comercializar un activo para arrendamiento de temporada o de vivienda de uso turístico en plataformas en línea se deberá haber obtenido con carácter previo el número de registro asignado por el Registro de la Propiedad, debiendo figurar dicho número de inscripción en el anuncio de comercialización de la unidad.

Si bien hasta el primero de julio no es necesaria dicha inscripción, recomendamos que se realice antes del próximo 3 de abril, fecha en que entrará en vigor la reforma del art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal - Disposición Final Cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia- que exige que para explotar una vivienda de uso turístico es necesaria la autorización previa de la comunidad de propietarios.

El registrador solicitará, para solicitudes de inscripción que se insten a partir de dicha fecha, que se aporte copia del acta comunitaria autorizando dicho uso y que el acuerdo cuente con el quórum exigible por la norma – 3/5 de propietarios y cuotas -, salvo que se acredite que se venía desarrollando dicha actividad de alojamiento turístico con anterioridad a la entrada en vigor de la norma.

3/5 CUOTAS

El registrador solicitará, para solicitudes de inscripción que se insten a partir de dicha fecha, que se aporte copia del acta comunitaria autorizando dicho uso y que el acuerdo cuente con el quórum exigible por la norma – 3/5 de propietarios y cuotas.