

Nota informativa

Regulación del registro de unidades de alojamiento de corta duración

Mayo 2025



Exclusiones expresas:
hoteles y alojamientos
similares



Arrendamientos de corta
duración: sí, están sujetos al
RD



Obligaciones de la
plataforma (art. 6)



Recomendaciones

El pasado 2 de enero de 2025, se publicó el Real Decreto 1312/2024, que establece un marco normativo común para el registro y control de los alojamientos de corta duración ofrecidos a través de plataformas en línea. Esta normativa es de especial relevancia para entidades que actúan como intermediarios digitales en la publicación y promoción de alojamientos de corta duración.

No obstante, **la normativa no desplegará sus efectos hasta el 1 de julio de 2025**, momento a partir del cual las plataformas deberán cumplir con las nuevas obligaciones relacionadas con el registro y verificación de los alojamientos de corta duración.

1. Exclusiones expresas: hoteles y alojamientos similares

El **artículo 2, apartado b)** del Real Decreto excluye expresamente de su ámbito de aplicación a los siguientes tipos de alojamiento:

- **Hoteles y alojamientos similares** (complejos hoteleros, apartahoteles, moteles)
- **Albergues**
- **Campings**

En consecuencia, aquella actividad relacionada con **hoteles y establecimientos turísticos tradicionales**, queda **fuera** del ámbito de aplicación de este Real Decreto. Estos alojamientos están sujetos a normativa sectorial específica y no se consideran unidades de alojamiento de corta duración a efectos del nuevo registro único.

Regulación del registro de unidades de alojamiento de corta duración

2. Arrendamientos de corta duración: sí, están sujetos al RD

Sin embargo, en la medida en que una plataforma publicite **unidades de alojamiento para estancias temporales** no clasificadas como hoteleras —como pueden ser los espacios de *coliving*— sí les será de aplicación la nueva normativa. Esto se debe a lo siguiente:

- La norma no se limita a establecimientos turísticos reglados, sino que incluye cualquier **unidad amueblada destinada a estancias de corta duración**, salvo los establecimientos excluidos (art. 2.b).
- El Real Decreto es de aplicación cuando la **promoción del alojamiento se realiza a través de una plataforma en línea** (art. 2.g), es decir, cuando se actúa como intermediario digital que facilita la contratación entre anfitrión y usuario, siempre que dicho servicio se preste a cambio de una **remuneración**, ya sea directa o indirecta (art. 3.2).
- Los arrendamientos de corta duración se incluyen cuando el inmueble tiene un **uso distinto al de vivienda habitual** y está preparado para un uso temporal (art. 4.b).

Nota: No se establece una duración específica para considerar que un alojamiento es de corta duración, sino que se atenderá a las causas que justifican su carácter temporal (turísticas, laborales, de estudios...).

3. Obligaciones de la plataforma (art. 6)

Las plataformas en línea no podrán publicar anuncios de alojamiento de corta duración **si no consta previamente el número de registro único** (NRU).

Conforme al artículo 6 del Real Decreto, las plataformas deberán:

- **Recoger funcionalidades** que permitan a los arrendadores **incluir** en el anuncio **el NRU** asignado por el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles, de forma que dicha identificación pueda realizarse de manera sencilla, accesible y visible en el proceso de publicación o edición del anuncio.
- **Garantizar que los arrendadores faciliten el NRU** y que el mismo se muestre claramente en los anuncios.
- Realizar **comprobaciones aleatorias y periódicas** de las declaraciones de los arrendadores, a través de la consulta con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.
- **Informar sin demora** a la Ventanilla Única y a los arrendadores sobre los **resultados de las comprobaciones aleatorias**.
- **Informar a los arrendadores** sobre el procedimiento de **registro único** y las obligaciones derivadas de la normativa.
- **Recoger y transmitir los datos de actividad** (número de registro, dirección y URL de los anuncios) a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.
- **Cumplir con las resoluciones administrativas** que ordenen la **eliminación o inhabilitación de anuncios** vinculados a un número de registro suspendido o retirado, en un plazo de 48 horas.

Regulación del registro de unidades de alojamiento de corta duración

Recomendaciones

Revisar y clasificar el catálogo de alojamientos publicitados en su plataforma, distinguiendo entre los excluidos (hoteles, etc.) y los sujetos al Real Decreto (coliving u otros de corta estancia).	Establecer mecanismos técnicos para validar el NRU (Número de Registro Único) antes de permitir la publicación de anuncios.	Proveer a las personas arrendadoras con información clara sobre la obligación de solicitar el NRU para los alojamientos de corta duración.	Desarrollar e implementar herramientas en la plataforma que permitan a las personas arrendadoras introducir el número de registro y mostrarlo claramente en los anuncios.	Establecer protocolos de control interno para asegurar que los anuncios se ajusten a los requisitos legales antes de su publicación.
--	---	--	---	---

Departamento M&A y Mercantil