

I. DISPOSICIONS GENERALS

MINISTERI D'HABITATGE I AGENDA URBANA

26931 *Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, pel qual es regula el procediment de registre únic d'arrendaments i es crea la Finestreta Única Digital d'Arrendaments per a la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada.*

El Govern ha executat darrerament intervencions decidides en matèria d'habitatge, tenint en compte la dificultat que té per accedir-hi un gran sector de la població espanyola. Aquesta situació s'ha produït principalment per un increment dels preus de venda i lloguer d'habitatges i, malgrat que hi ha més immobles per llogar, aquest mercat s'ha disgregat en formes de gaudi molt diferents, de manera que l'espectre s'ha ampliat des de la propietat i l'arrendament de llarga durada fins a altres formes de negoci com ara l'arrendament de temporada o els habitatges d'ús turístic. Amb la finalitat d'atendre aquest nou conjunt de realitats, ja el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, va modificar la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, per permetre a les comunitats de propietaris limitar o condicionar la utilització d'habitatges d'ús turístic a les seves comunitats.

Altres exemples d'actuacions promogudes en els últims anys en matèria d'habitatge han estat el Conveni entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i l'Institut de Crèdit Oficial, EPE, per a la gestió dels avals a compte de l'Estat de la «Línia d'avals per a l'adquisició de primer habitatge de joves i famílies amb menors a càrrec»; el Conveni entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i l'Institut de Crèdit Oficial, EPE, per a la instrumentació de la «Facilitat per a promoció d'habitatge social»; o el Conveni entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i l'Institut de Crèdit Oficial, EPE, per a la gestió d'avals a compte de l'Estat de la Facilitat abans esmentada. Gràcies a la subscripció d'aquests convenis, el Govern ha posat les bases per facilitar l'accés a l'habitatge a joves i famílies amb menors a càrrec i, a més, contribuir a l'augment de l'oferta d'habitatge, i ha posat en marxa mesures per destensiar el mercat.

A més, es poden destacar altres mesures com les promocions urbanístiques i de construcció d'habitatge de lloguer assequible que porta a terme l'Entitat Pública Empresarial del Sòl (SEPES) amb el finançament del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, i que ja han superat els 800 milions d'euros transferits, amb exemples d'actuacions al barri de Campamento de la ciutat de Madrid o d'altres com les que s'impulsen a València, Sevilla o les Illes Balears.

Finalment, després de més de quatre dècades, gràcies a l'aprovació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, s'ha donat compliment a l'article 47 de la Constitució espanyola, amb l'habilitació de les mesures necessàries per al desplegament del dret al gaudi d'un habitatge digne i adequat.

Tanmateix, des del Govern es considera que totes aquestes mesures, unes amb efecte a mitjà i llarg termini i d'altres amb efecte immediat, s'han de continuar complementant amb noves actuacions en matèria d'habitatge. La situació actual del mercat espanyol del lloguer, unida a l'obligatorietat de l'Estat d'assentar les bases per al compliment efectiu de les normes europees i, en concret, del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, sobre la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i pel qual es modifica el Reglament (UE) 2018/1724, han posat les bases per a aquesta norma. A més, tenint en compte la necessària aplicació i eficàcia directa dels reglaments europeus, es determina com a acte obligat del Govern d'Espanya l'adopció d'aquesta norma al tenor del Reglament europeu referit, que ordena als estats membres adoptar i publicar les disposicions legals, reglamentàries i administratives necessàries per complir-

lo. D'aquesta manera, aquest Reglament té per objecte regular un procediment de registre únic d'arrendaments i la Finestreta Única Digital d'Arrendaments.

Cal tenir en compte que de l'examen dels precedents legislatius europeus que constitueixen el germen del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, destaca la Resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per a tothom, que en el seu considerant 48 assenyala que el creixement expansiu del lloguer de vacances a curt termini retira habitatges del mercat i propicia un augment dels preus, i pot tenir un impacte negatiu en l'habitabilitat de centres urbans i turístics. D'aquesta manera, el Parlament Europeu demanava a la Comissió que interpretés la Directiva de serveis de conformitat amb la sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (C-390/18), que estableix l'assequibilitat de l'habitatge i l'escassetat d'habitatges de lloguer com «una raó imperiosa d'interès general», i que concedeix, en conseqüència, una àmplia discrecionalitat a les autoritats nacionals per definir normes proporcionades per als serveis d'hostaleria, inclòs el registre obligatori, la limitació de llicències i el disseny de polítiques públiques per evitar la «turistització», l'abandonament dels centres urbans i la disminució en aquests de la qualitat de vida, en detriment dels seus residents.

Un altre element a tenir en compte en relació amb els lloguers de curta durada als quals es refereix la norma europea és que al nostre país la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, parteix de la causalitat com a element fonamental per distingir els arrendaments de temporada i, en general els de curta durada, dels ordinaris d'habitatge, i no fa referència a un termini determinat per a la constitució d'un tipus o altre d'arrendament. Encara que el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, indica que per definir els lloguers de curta durada es pot partir d'una durada habitual inferior als dotze mesos, la situació de la normativa espanyola ha comportat que s'hagin produït certes dificultats en les tasques inspectores. Aquestes tasques, en lloc de poder aplicar un criteri automàtic de durada, s'han hagut de basar en elements de caràcter causal cas per cas, i sense comptar amb informació suficient i transparent.

Per tot això, la falta d'informació relacionada amb els arrendaments que es constitueixen ha comportat que la causalitat esmentada s'hagi vist ressentida, i que sigui previsible que hi pugui haver en l'actualitat un percentatge rellevant d'arrendaments en situació de frau de llei.

Així, mitjançant el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, s'estableixen una sèrie d'obligacions i regulacions en matèria d'informació que s'apliquen als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada quan els estats membres hagin establert procediments de registre per a les unitats situades al seu territori. A més, disposa que quan existeixin aquest tipus de procediments de registre, s'ha de crear una Finestreta Única Digital que funcioni en el conjunt de l'Estat membre.

Tal com reflecteix la part expositiva del Reglament esmentat, els serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada oferts per amfitrions existeixen des de fa molts anys com a complement d'altres serveis d'allotjament, com ara hotels, albergs o habitacions amb esmorzar. Tanmateix, el volum dels serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada està augmentant considerablement a tota la Unió, i en concret a Espanya, com a conseqüència del creixement de l'economia de plataformes. Si bé els serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada creen moltes oportunitats per als hostes, els amfitrions i tot l'ecosistema turístic, el seu ràpid creixement ha suscitat preocupacions i ha plantejat reptes com la seva contribució a la disminució del nombre d'habitatges destinats a l'arrendament de llarga durada disponibles i a l'augment dels preus dels lloguers i de l'habitatge en general. La norma europea, partint d'aquesta premissa, pretén afrontar el repte de la falta d'informació fiable sobre els serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i, en concret, garantir que es disposa de la identitat de l'amfitrió i el lloc on s'ofereixen els serveis esmentats o la seva durada. Tot això atès que la falta de la informació esmentada dificulta que les administracions puguin avaluar l'impacte real

d'aquests serveis i que aconseguixin dissenyar i implementar respostes públiques adequades i proporcionades.

Aquest Reial decret, partint precisament d'aquestes realitats, pretén assentar les bases per afrontar els reptes i problemes esmentats en l'àmbit nacional, amb un reforç de la informació disponible en matèria de lloguers de curta durada. Així, mitjançant aquesta norma s'adapta l'ordenament jurídic espanyol al Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, i es regula el procediment de registre únic d'arrendaments i la Finestreta Única Digital d'Arrendaments. Mentre que la Finestreta es residència en el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, que és l'encarregat de coordinar les actuacions vinculades a l'eficàcia d'aquest Reial decret, el procediment de registre únic s'ha de residenciar en el Registre de la Propietat i en el de Béns Mobles. A través d'aquesta fórmula registral es garanteix la implementació adequada de la normativa europea, i es permet al seu torn una fórmula eficaç i amb garanties de seguretat jurídica. A més, aquesta fórmula de registre garanteix la comprovació formal dels elements necessaris que recull, quan correspongui, la normativa d'àmbit estatal i de la resta d'administracions territorials, així com el compliment dels estatuts que les diferents comunitats de propietaris hagin pogut aprovar.

Aquesta norma, en aplicació del Reglament europeu, a més, suposa una regulació fonamental per incrementar la seguretat jurídica i la confiança en el marc de les relacions civils inter privats a l'hora de subscriure contractes d'arrendament. Aquest motiu fa necessària la incorporació al Registre de la Propietat i, si s'escau, al de Béns Mobles, de la informació relativa als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada, perquè, d'aquesta manera, tots els actors del mercat del lloguer puguin disposar de la informació necessària per prendre les seves decisions.

A través del procediment de registre s'obté un número de registre únic que s'assigna a cada immoble o unitat parcial d'aquest que es pretengui arrendar de manera separada, sense el qual no es pot portar a terme la seva oferta a les plataformes en línia de lloguer de curta durada. Això ha d'aportar seguretat als propietaris d'habitatges i a les plataformes en línia, així com a les persones arrendatàries, ja que es relacionaran en un mercat caracteritzat per una informació transparent i de confiança. A més, a través d'aquesta mesura, s'evita que es puguin oferir habitatges en unes condicions contràries a les disposades per la normativa de les diferents administracions territorials, i es permet que totes portin a terme les seves tasques d'inspecció i control d'una manera més eficaç. Es facilita la lluita contra la utilització de la figura dels arrendaments de curta durada que no compleixin la causalitat que exigeix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, així com contra els habitatges d'ús turístic contraris a les normes vigents. És previsible que gràcies a aquesta regulació surtin del mercat habitatges que actualment s'ofereixen de manera irregular, cosa que ha de permetre una oferta més gran d'altres fórmules d'arrendament com són les de llarga durada.

En relació amb la distribució competencial a Espanya, cal recordar que la competència en matèria de la regulació del Registre de la Propietat, Mercantil i de Béns Mobles és estatal, com reiteradament ha assenyalat el Tribunal Constitucional (STS 118/2022, de 29 de setembre; STS 37/2022, de 10 de març; i STS 151/2021, de 16 de setembre), consagrada per l'article 149.1.8a de la Constitució espanyola. D'altra banda, l'article 149.1.1a atribueix a l'Estat la regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals. Per la seva banda, el 149.1.13a assenjala que l'Estat té competència exclusiva en les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica. I, finalment, l'article 149.1.31a, que atribueix a l'Estat la competència en matèria d'estadística oficial per a finalitats estatals.

En exercici d'aquestes competències es dicta aquest Reial decret, que en cap cas comprèn regulacions de caràcter material sobre competències de caràcter autonòmic, sinó que es limita a establir disposicions vinculades a la labor del Registre de la Propietat i del de Béns Mobles i a la legislació hipotecària, així com les vinculades a la normativa

de caràcter civil associada a la legislació d'arrendaments urbans, tot això competències de caràcter estatal.

Aquest Reial decret permet posar en marxa al nostre país el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, especifica el procediment de registre únic estatal per als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i assegura el que disposa la norma europea, que prohibeix la coexistència de procediments de registre duplicats per als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada, sense afectar aquells procediments d'autorització o llicència que en exercici de les seves competències materials, fonamentalment turístiques o d'habitatge, puguin haver regulat altres administracions.

Aquesta norma s'ajusta als principis de bona regulació que conté l'article 129.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques: necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència; conforme als quals han d'actuar les administracions públiques en l'exercici de la iniciativa legislativa i la potestat reglamentària. En concret, els principis de necessitat i eficàcia han quedat justificats en la resta de la part expositiva, i és necessari per integrar al nostre país el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, i a més és l'instrument més adequat perquè permet respondre amb flexibilitat i garantir la consecució dels objectius de la norma europea. El de proporcionalitat es compleix en la mesura que aquesta norma recull la regulació imprescindible per assolir la finalitat descrita, ja que imposa les càrregues mínimes i simplifica els procediments, de manera que únicament s'apliquin les que es deriven de manera directa de la normativa europea. D'acord amb el principi de seguretat jurídica, aquest Reial decret és coherent amb la resta de l'ordenament jurídic, nacional i de la Unió Europea. Quant al principi de transparència, identifica clarament el seu propòsit, i la memòria, accessible a la ciutadania, ofereix una explicació completa del seu contingut. Finalment, es compleix el principi d'eficiència, ja que no implica la generació de costos addicionals no exigibles, ni estableix estructures o procediments duplicats.

En virtut d'això, a proposta de la ministra d'Habitatge i Agenda Urbana, amb l'aprovació prèvia del ministre per a la Transformació Digital i de la Funció Pública, escoltat el Consell d'Estat, i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres a la reunió del dia 23 de desembre de 2024,

DISPOSO:

Article 1. *Objecte.*

Aquest Reial decret té per objecte la creació de la Finestreta Única Digital d'Arrendaments i el desenvolupament del procediment de registre únic d'arrendaments, en aplicació del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, sobre la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i pel qual es modifica el Reglament (UE) 2018/1724, i resta de normativa nacional aplicable.

Article 2. *Definicions.*

Als efectes d'aquest Reial decret, i d'acord amb el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, i resta de normativa nacional aplicable, s'entén per:

a) Servei de lloguer d'allotjaments de curta durada: l'arrendament per un període breu d'una o diverses unitats, amb finalitat turística o no, a canvi d'una remuneració, ja sigui amb caràcter professional o no professional, de manera regular o no, al qual és aplicable la regulació de l'arrendament de temporada de l'article 3.2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, així com la que sigui aplicable als lloguers d'embarcacions subjectes al Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del

Consell, d'11 d'abril de 2024, la que sigui aplicable als arrendaments de caràcter turístic i el seu règim sancionador establert per comunitats autònomes i entitats locals, així com, quan escaigui, la relativa a la protecció i defensa de les persones consumidores i usuàries.

b) Unitat: un allotjament moblat, tant si afecta com si no la seva totalitat quan així estigui previst en la normativa aplicable, que és objecte de la prestació d'un servei de lloguer d'allotjament de curta durada. No comprèn:

1r Hotels i allotjaments similars, inclosos els complexos hotelers, els hotels apartament i els motels, tal com es descriuen en el grup 55.1 de la NACE Rev. 2 («hotels i allotjaments similars»), ni albergs, tal com es descriuen en el grup 55.2 de la NACE Rev. 2 («allotjaments turístics i altres allotjaments de curta estada») que figura a l'annex I del Reglament (CE) núm. 1893/2006 del Parlament Europeu i del Consell.

2n L'oferta d'allotjaments en càmpings i aparcaments per a caravanes, tal com es descriuen en el grup 55.3 de la NACE Rev. 2 («hostals»), que figura en l'annex I del Reglament (CE) núm. 1893/2006.

c) Amfitrió o persona arrendadora: una persona física o jurídica que presta, o té la intenció de prestar, un servei de lloguer d'allotjament de curta durada a canvi d'una remuneració a través d'una plataforma en línia de lloguer de curta durada ja sigui amb caràcter professional o no professional, de manera regular o no.

d) Hoste o persona arrendatària: una persona física allotjada en una unitat.

e) Finestreta Única Digital d'Arrendaments: passarel·la digital única nacional per a la transmissió electrònica de dades entre les plataformes en línia de lloguer de curta durada i les autoritats competents, així com per informar sobre els diferents usos, regulació i destinacions de les unitats dedicades a lloguer de curta durada en tot el territori nacional, a través de la qual s'articula a Espanya el compliment de les obligacions de comunicació de dades que recull el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024.

f) Procediment de registre únic d'arrendaments: és el procediment a través del qual es dona compliment a Espanya a les obligacions de registre que recull el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, que ha de tramitar el Registre de la Propietat competent, on està inscrit l'immoble objecte d'arrendament i on s'ha de fer constar el número de registre assignat a aquest; o en el Registre de Béns Mobles competent on està inscrit el vaixell, l'embarcació o artefacte naval objecte de lloguer i on s'ha de fer constar el número de registre assignat a aquest.

g) Plataforma en línia de lloguer de curta durada: plataforma en línia en el sentit de l'article 3.i) del Reglament (UE) 2022/2065 del Parlament Europeu i del Consell, de 19 d'octubre de 2022, relatiu a un mercat únic de serveis digitals i pel qual es modifica la Directiva 2000/31/CE, que permet als hostes subscriure contractes a distància amb amfitrions per a la prestació de serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada.

h) Plataforma petita i microplataforma en línia de lloguer de curta durada: plataforma en línia de lloguer de curta durada, segons la definició del paràgraf anterior, que es considera una petita empresa o una microempresa en el sentit de la Recomanació 2003/361/CE de la Comissió, de 6 de maig de 2003, sobre la definició de microempreses, petites i mitjanes empreses.

i) Número de registre: l'identificador únic d'una unitat expedit pel registrador o registradora de la propietat o de béns mobles competent que permet la identificació d'una unitat.

j) Autoritat competent: una autoritat nacional, regional o local d'un Estat membre que és competent per gestionar o fer complir els procediments de registre o per recollir dades sobre els serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada, o és responsable de garantir el compliment de les normes aplicables dels estats membres relatives a l'accés als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i la seva prestació.

k) Anunci: la referència a una unitat oferta per a serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i publicada en el lloc web d'una plataforma en línia de lloguer de curta durada.

l) Dades d'activitat: el nombre de nits per les quals es lloga una unitat i el nombre d'hostes als quals es lloga per nit la unitat juntament amb el país de residència de cada hoste, de conformitat amb el Reglament (UE) núm. 692/2011 del Parlament Europeu i del Consell, de 6 de juliol de 2011, relatiu a les estadístiques europees sobre el turisme i pel qual es deroga la Directiva 95/57/CE del Consell.

Article 3. Àmbit d'aplicació.

1. D'acord amb el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, l'àmbit objectiu d'aquest Reial decret comprèn tant els serveis prestats per les plataformes en línia a amfitrions que presten serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada a Espanya, independentment del lloc d'establiment d'aquestes plataformes, com els serveis de lloguer d'allotjaments que presten els amfitrions a través de les plataformes. L'àmbit geogràfic d'aplicació d'aquesta norma és tot el territori nacional.

2. No és aplicable als serveis de lloguer d'allotjaments que no portin associada una remuneració. A aquests efectes, per remuneració s'entén qualsevol forma de compensació econòmica, independentment del seu valor o de la forma que adopti.

Article 4. Serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada.

1. D'acord amb el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, els serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada poden recaure sobre la totalitat d'una finca o part d'aquesta, sempre que d'acord amb la normativa aplicable sigui possible, també comprenen l'allotjament en vaixells, embarcacions o artefactes navals, sempre que l'allotjament no estigui vinculat a un servei que possibiliti o determini la navegació, cas en què es regeix sempre per la legislació aplicable. En un cas i l'altre, l'element sobre el qual recauen els serveis és la unitat, tal com aquesta es defineix en la present norma.

2. Els serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada tenen les característiques següents d'acord amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, i el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024:

a) Que tinguin com a destinació primordial una de diferent de la d'arrendament d'habitatge que regula l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, que es deriva de causes de caràcter temporal, com ara les vacacionals o turístiques, les laborals, d'estudis, de tractament mèdic o qualsevol altra que no impliqui una necessitat d'habitatge de caràcter permanent de la persona arrendatària, de conformitat amb l'article 3 de la mateixa norma.

b) Que disposin d'equipament, mobiliari i béns adequats per atendre l'ús de la unitat de caràcter temporal d'acord amb el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024.

Article 5. Obligacions de les persones arrendadores.

Les persones arrendadores que defineix l'article 2.c), d'acord amb el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, estan obligades a:

a) Obtenir prèviament el número de registre definit a l'article 2.i) en el Registre de la Propietat o en el de Béns Mobles per tal de poder oferir els seus serveis a través de les plataformes en línia. Aquest número s'atorga de manera automàtica i immediata segons l'article 9.

b) Aportar la informació que recull l'article 9.2 juntament amb la sol·licitud.

- c) Atendre els requeriments d'informació de les autoritats competents que pugui rebre en relació amb les seves unitats.
- d) Actualitzar la informació aportada sobre les seves unitats respecte de les quals hagi obtingut un número de registre en el moment en què es produeixi un canvi en aquesta.
- e) Comunicar a les plataformes en línia el número de registre que hagi assignat a la seva unitat el Registre de la Propietat o el de Béns Mobles, per poder oferir-la en les plataformes esmentades.

Article 6. *Obligacions de les plataformes en línia de lloguer de curta durada.*

Les plataformes en línia de lloguer de curta durada, d'acord amb el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, estan obligades a:

- a) Recollir funcionalitats en les seves aplicacions que permetin a les persones arrendadores identificar les unitats ofertes mitjançant el número de registre que els hagi assignat el Registre de la Propietat o el de Béns Mobles.
- b) Garantir que les persones arrendadores facilitin el número de registre que tinguin assignat a les seves unitats i que es mostri clarament com a part dels seus anuncis abans de permetre l'oferta dels serveis de lloguer d'allotjament de les unitats a les seves plataformes.
- c) Fer comprovacions aleatòries i periòdiques de les declaracions de les persones arrendadores, si s'escau, a través de la consulta amb la Finestreta Única Digital d'Arrendaments de les dades del registre, per a la qual cosa s'habilita la possibilitat que la consulta es pugui fer de manera permanent i automàtica per a cada anunci que es pretengui publicar a la plataforma en línia.
- d) Informar sense demora indeguda la Finestreta Única Digital d'Arrendaments i les persones arrendadores dels resultats de les comprovacions aleatòries anteriors en els casos que preveu el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024.
- e) Informar les persones arrendadores que es proposin utilitzar els seus serveis de l'aplicació del procediment de registre únic que regula aquesta norma, en els casos que preveu el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024.
- f) Recollir i transmetre mensualment les dades d'activitat per unitat, juntament amb el número de registre facilitat per les persones arrendadores, l'adreça específica de la unitat i els URL dels anuncis publicats en les seves plataformes, a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, per mitjans de comunicació de màquina a màquina.

En el cas de les plataformes que defineix l'article 2.h), recollides a l'article 9.2 del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, les dades d'activitat per unitat, juntament amb el número de registre facilitat per les persones arrendadores, l'adreça específica de la unitat i els URL dels anuncis publicats en les seves plataformes, s'han de transmetre al final de cada trimestre, per mitjans de comunicació de màquina a màquina o manualment.

Aquesta transmissió s'ha de presentar en els terminis i d'acord amb el model que sigui aprovat per ordre ministerial de la persona titular del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

- g) Donar compliment en un termini de quaranta-vuit hores des de la notificació a les resolucions administratives per les quals s'ordeni l'eliminació o inhabilitació de l'accés a anuncis vinculats a un número de registre suspès o retirat.

Article 7. *Finestreta Única Digital d'Arrendaments.*

1. Per complir les obligacions que prescriu el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, es crea la Finestreta Única Digital d'Arrendaments d'Espanya, com a passarel·la digital única nacional per a la transmissió

electrònica de dades entre les plataformes en línia de lloguer de curta durada i per a la resta de funcions que la normativa estableix.

Als efectes del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, la Finestreta Única Digital d'Arrendaments és dependent del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana a través de la Direcció General de Planificació i Avaluació, que és l'òrgan competent per dictar les resolucions administratives per les quals s'ordeni l'eliminació o inhabilitació de l'accés a anuncis vinculats a unitats ofertes sense número de registre o amb un número de registre no vàlid, o en casos d'ús indegut d'un número de registre, així com tots aquells vinculats a l'exercici de potestats administratives atribuïdes al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana en relació amb aquesta norma.

A través de la Finestreta Única Digital d'Arrendaments les plataformes han de portar a terme la recepció i transmissió de les dades, d'acord amb l'article 6. A aquests efectes, les plataformes subjectes al Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, han de comunicar a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments les dades necessàries per permetre la notificació de les comunicacions i resolucions que emetin ordres regulades en aquesta norma i en la resta de normativa aplicable.

2. La Finestreta Única Digital d'Arrendaments:

a) Ha de permetre la transmissió màquina a màquina i manual de les dades d'activitat per unitat, juntament amb el número de registre facilitat per les persones arrendadores, l'adreça específica de la unitat i els URL dels anuncis publicats a les plataformes en línia de lloguer de curta durada.

b) Ha de facilitar a les plataformes en línia de lloguer de curta durada portar a terme les comprovacions aleatòries de l'article 6.c).

c) Ha de recollir una funcionalitat que permeti consultar el número de registre assignat a les unitats de les persones arrendadores i l'adreça o ubicació específica de la unitat.

d) Ha de recollir una funcionalitat que permeti consultar les dades d'activitat per unitat i els URL dels anuncis publicats per les persones arrendadores a les plataformes, mitjançant la seva interconnexió amb les plataformes en línia, únicament en els casos que preveu el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024.

e) Ha d'incloure una base de dades en línia de lliure accés i llegible per màquina per a les comprovacions de l'article 6.c).

f) Ha de garantir que la seva informació sigui reutilitzable.

g) Ha de garantir la confidencialitat, integritat i seguretat en el tractament de les dades d'acord amb el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE, i amb la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals. Per a les seves finalitats, ha de garantir el tractament automàtic, intermedi i transitori de les dades personals.

h) Ha de proporcionar una interfície tècnica perquè les autoritats competents a què es refereix l'article 12 del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, rebin les dades d'activitat, el número de registre pertinent, l'adreça específica de la unitat i els URL dels anuncis, transmesos per les plataformes en línia de lloguer de curta durada únicament amb les finalitats que enumera l'apartat 2 d'aquest mateix article, relatives a les unitats situades en el seu territori.

i) Ha de facilitar la informació a què es refereix l'article 13 del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024.

Article 8. *Registre únic d'arrendaments.*

Per complir les obligacions que prescriu el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, el procediment de registre únic

d'arrendaments s'ha de fer a través del Registre de la Propietat o del de Béns Mobles. És l'únic procediment de registre aplicable a Espanya als efectes del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, i es regeix pel que disposa aquest, per aquesta norma i, supletòriament, per la legislació hipotecària.

Article 9. Procediment d'inscripció i sol·licitud de número de registre.

1. El procediment s'inicia a sol·licitud de l'interessat. La sol·licitud s'ha de presentar a la seu electrònica del Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, a la qual s'ha d'adjuntar tota la documentació preceptiva en format electrònic, es pot optar per sistemes d'identificació i signatura basats en certificats electrònics, sistema Cl@ve o signatures no criptogràfiques com ara codis d'un sol ús, signatures OTP o similars que ofereixin tercers de confiança interposats, o altres sistemes basats en claus prèviament concertades, i tot el procediment és tramitat de manera electrònica pel Registre de la Propietat o el de Béns Mobles. La sol·licitud també es pot presentar directament en paper en el Registre de la Propietat o en el de Béns Mobles competent.

2. La sol·licitud ha d'incloure, almenys:

a) Per a cada unitat:

1r L'adreça específica de la unitat, el codi registral únic i la seva referència cadastral. En el cas de vaixells, embarcacions o artefactes navals, alternativament, el número d'identificació del vaixell (NIB), la matrícula o el codi registral únic del bé.

2n El tipus d'unitat, incloent-hi si es tracta d'una finca completa, una habitació o en general una part d'una finca, sempre que d'acord amb la normativa aplicable sigui possible, o si es tracta d'una embarcació o un altre tipus d'allotjament subjecte al Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024.

3r Si la unitat s'ofereix com una part o la totalitat de la residència principal o secundària de la persona arrendadora, o per a altres finalitats.

4t El nombre màxim de persones arrendatàries que es poden allotjar en la unitat.

5è Si la unitat està subjecta a un règim de títol habilitador com ara autorització, llicència, visat o equivalent d'acord amb la normativa aplicable, el document que acrediti el títol habilitador necessari perquè es destini a l'ús previst segons l'ordenació autonòmica o local aplicable, llevat que la legislació aplicable subjecti aquestes actuacions a un règim de comunicació prèvia o declaració responsable, cas en què aquells documents s'han de substituir pels que acreditin que la comunicació o declaració s'ha dut a terme, que ha transcorregut el termini establert perquè es pugui iniciar l'activitat corresponent si aquest s'ha establert i que no es tingui declarada la seva ineficàcia, i sense que del Registre de la Propietat o del de Béns Mobles resulti l'existència de cap resolució obstativa, inclosa, si s'escau, l'autorització, prohibició o limitació per a aquest ús de conformitat amb la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

6è La identificació de la categoria o categories i tipus d'arrendament per als quals pretengui obtenir un número de registre, i poden ser simultànies, si s'escau, les tres categories:

– Finques, habitacions o unitats parcials de finca destinades a lloguer de curta durada amb una finalitat no turística.

– Finques, habitacions o unitats parcials de finca, sempre que d'acord amb la normativa aplicable sigui possible, destinades a lloguer de curta durada amb finalitat turística.

– Embarcacions flotants o altres propietats que permetin l'allotjament de curta durada i no estiguin excloses de l'àmbit d'aplicació del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024.

7è La declaració que es disposa del que indica l'article 4.2.b).

b) En les sol·licituds presentades per les persones arrendadores que siguin persones físiques:

- 1r El nom i cognoms del sol·licitant.
- 2n El número d'identificació fiscal.
- 3r El seu domicili.
- 4t Un telèfon de contacte.
- 5è Una adreça de correu electrònic per a la comunicació per escrit.

c) En les sol·licituds presentades per les persones arrendadores que siguin persones jurídiques:

- 1r La seva denominació social.
- 2n El seu número d'identificació fiscal.
- 3r La identificació de la persona representant legal.
- 4t El seu domicili social.
- 5è Un telèfon de contacte d'una persona representant.
- 6è Una adreça de correu electrònic per a la comunicació per escrit.

3. Amb la presentació de la sol·licitud i documentació que assenyalen els apartats anteriors, el registrador o registradora de la propietat o de béns mobles, segons la naturalesa de la unitat, ha de procedir a l'assignació automàtica i immediata d'un número de registre, que reculli la identificació de la categoria i el tipus designat per la persona interessada. A aquests efectes, si s'escau, pot ser aplicable el règim de recursos aplicable a les resolucions dels registradors i registradores segons la normativa hipotecària.

4. També és aplicable el que disposen els apartats anteriors en els casos en què sigui necessari actualitzar la informació aportada.

5. Cada unitat només pot tenir associat un número de registre per categoria i tipus d'arrendament segons el que recull l'apartat 2.A.f). D'aquesta manera, una unitat només pot tenir un número de registre destinat a lloguer de curta durada no turístic, un sol número de registre destinat a lloguer de curta durada turístic i un sol número de registre d'embarcació. Si bé podria tenir simultàniament un número de registre de finalitat turística i un número de registre de finalitat no turística.

Article 10. Verificació del número de registre.

1. Després de la qualificació favorable del registrador o registradora, aquest ha de fer constar el número de registre i la seva categoria i tipus per nota marginal en el foli de la unitat, la qual cosa s'ha de notificar a l'interessat. En aquesta qualificació s'ha de comprovar tota la documentació presentada d'acord amb l'article anterior, de manera que s'asseguri la no existència d'elements obstatius per a aquesta, d'acord amb la normativa aplicable en cada cas i els possibles acords de la comunitat de veïns segons la Llei 49/1960, de 21 de juliol.

2. Si hi ha defectes en la sol·licitud o en la documentació aportada i la persona interessada no els esmena dins dels set dies hàbils següents a la notificació de la resolució negativa, el registrador o registradora ha de suspendre la validesa del número de registre afectat i ha de remetre una comunicació a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, perquè la Direcció General de Planificació i Avaluació dicti una resolució en què ordeni a totes les plataformes en línia de lloguer de curta durada que tinguin publicats anuncis relatius a aquest número de registre que els eliminin o inhabilitin l'accés a aquests sense demora.

3. Si la qualificació és desfavorable, s'ha d'advertir en aquesta que, un cop transcorregut el temps d'esmena, es comunicarà a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments i la Direcció General de Planificació i Avaluació ordenarà a les plataformes en línia de lloguer de curta durada conforme a l'apartat anterior.

4. Cada dotze mesos s'ha d'aportar el model informatiu d'arrendaments de curta durada aprovat per ordre de la persona titular del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana per a cada categoria i tipus d'arrendament, i que ha de recollir, almenys, una llista anonimitzada dels arrendaments constituïts, així com la identificació d'una de les finalitats que descriu l'article 4.2.a) i que hagi justificat el tipus d'arrendament. Als efectes de la comprovació d'aquesta finalitat, en cas que hi hagi dubtes fonamentats sobre la seva realitat, el registrador o registradora pot requerir documentació acreditativa complementària.

5. S'ha de produir la retirada del número de registre relatiu a una unitat per incompliment dels requisits d'accés al Registre de la Propietat o al de Béns Mobles, o per comunicació de la baixa d'inscripció en el Registre per la persona arrendadora, la qual cosa determina la cancel·lació de la nota marginal en el Registre de la Propietat o en el de Béns Mobles on radiqui la unitat i la seva notificació a l'interessat, així com la comunicació a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments i l'emissió, per part de la Direcció General de Planificació i Avaluació, de la resolució de l'apartat 2 amb l'ordre a les plataformes.

Quan del model informatiu de l'apartat 4 resulti que s'ha utilitzat el número de registre per a usos diferents dels que corresponguin a la seva categoria i tipus, el registrador o registradora ha de retirar el número de registre corresponent, cosa que determina la cancel·lació de la nota marginal, i això s'ha de comunicar a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, i l'òrgan administratiu al qual la gestió d'aquesta estigui assignada ha d'emetre la resolució de l'apartat 2 amb l'ordre a les plataformes. Si la baixa és sol·licitada per una administració pública en virtut d'una resolució dictada en l'àmbit de les seves competències, n'hi ha prou aportant la resolució ferma corresponent en via administrativa per la qual s'hagi acordat amb intervenció del titular del dret.

6. No es poden comercialitzar a través de plataformes en línia unitats en règim de lloguer de curta durada sense el número de registre esmentat, ni amb un número de registre associat a una categoria i tipus diferent d'arrendament.

7. El règim aplicable a les resolucions dels registradors i registradores i els seus recursos és el corresponent a la normativa hipotecària. El règim aplicable a les resolucions que incloguin ordres emeses per la Direcció General de Planificació i Avaluació, segons els apartats anteriors i els seus recursos administratius, és el corresponent als articles 112 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Article 11. *Estadística oficial.*

Mensualment, la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, amb les garanties degudes en matèria de protecció de dades, ha de transmetre a l'Institut Nacional d'Estadística, als instituts d'estadística autonòmics, si s'escau, i a Eurostat, dades relatives a cada unitat i, en particular, les referides a activitat i números de registre obtinguts, el municipi on està situada la unitat i el nombre màxim de persones arrendatàries que s'hi poden allotjar.

Així mateix, l'Institut Nacional d'Estadística i, si s'escau, els instituts d'estadística autonòmics poden subscriure o ampliar els seus convenis o instruments de col·laboració amb el Registre de la Propietat i el de Béns Mobles, per facilitar l'elaboració d'estadístiques subjectes a una norma de dret de la Unió Europea o que estiguin incloses en els instruments de programació estadística legalment previstos.

Article 12. *Autoritats competents.*

Als efectes del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, són autoritats competents a Espanya les següents:

a) En relació amb la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

b) En relació amb el procediment de registre, el registrador o registradora de la propietat o de béns mobles.

c) En relació amb la normativa sectorial i material aplicable als arrendaments que no tinguin caràcter turístic que es puguin constituir, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

d) En relació amb la normativa sectorial i material aplicable als arrendaments turístics que es puguin constituir, l'administració autonòmica o local que sigui competent en cada cas d'acord amb la Constitució espanyola.

Disposició addicional primera. *Comunicació de dades.*

Les altes, suspensions i baixes dels números de registre les ha de notificar de manera telemàtica la Finestreta Única Digital a les comunitats autònomes i els ajuntaments, perquè puguin exercir les funcions d'inspecció i control que estableixen les seves normatives respectives. A més, les comunitats autònomes i els ajuntaments poden establir mecanismes màquina a màquina de consulta i connexió amb la Finestreta Única Digital d'acord amb el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024.

Disposició addicional segona. *Número de registre voluntari per als arrendaments de l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.*

Amb caràcter voluntari, la persona titular d'un dret real que permeti subscriure contractes d'arrendament sobre un immoble pot sol·licitar un número de registre per a lloguer de llarga durada de conformitat amb el procediment que preveu aquest Reial decret. En aquests casos, cal aportar el model informatiu que sigui aprovat per ordre de la persona titular del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana cada dotze mesos.

Disposició addicional tercera. *Col·laboració entre les comunitats autònomes i els ajuntaments i el Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya.*

Les comunitats autònomes i els ajuntaments que ho desitgin poden subscriure amb el Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya convenis de col·laboració per facilitar el compliment d'aquest Reial decret, especialment pel que fa a la comprovació, aportació i recepció de documentació que puguin tenir a partir de l'exercici de les seves competències, i amb la finalitat de reduir càrregues administratives per a la ciutadania, així com per garantir la interoperabilitat del procediment de registre que regula aquesta norma i aquells procediments de registre que, en exercici de les seves pròpies competències, hagin regulat altres administracions.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

Aquest Reial decret es dicta a l'empara del que preveu l'article 149.1 de la Constitució espanyola, numerals 8a, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació civil i d'ordenació dels registres i instruments públics, 1a, que atribueix a l'Estat la regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, 13a, que atribueix a l'Estat la competència sobre bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, i 31a, que atribueix a l'Estat la competència en matèria d'estadística oficial per a finalitats estatals.

Disposició final segona. *Aplicació de dret de la Unió Europea.*

Mitjançant aquest Reial decret s'articula l'aplicació del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, sobre la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i pel qual es modifica el Reglament (UE) 2018/1724.

Disposició final tercera. *Habilitació normativa.*

S'habilita la persona titular del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana per adoptar les disposicions necessàries per al desplegament i l'execució d'aquest Reial decret.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret entra en vigor el dia 2 de gener de 2025, i les seves disposicions despleguen efectes l'1 de juliol de 2025, per atorgar un termini suficient per fer les adaptacions de caràcter tecnològic i funcional necessàries per part de tots els actors implicats en el compliment de la norma. Fins a l'aprovació d'un règim sancionador per a les infraccions que es regulin derivades d'aquesta norma, són aplicables els règims sancionadors i les obligacions que estableix la normativa estatal, autonòmica i local.

Madrid, 23 de desembre de 2024.

FELIPE R.

La ministra d'Habitatge i Agenda Urbana,
ISABEL RODRÍGUEZ GARCÍA