

# Creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos (RD 1312/2024)

Legal Alert

Marzo 2025

[kpmgabogados.es](http://kpmgabogados.es)  
[kpmg.es](http://kpmg.es)



# Creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos (RD 1312/2024)

En este documento se abordan, en líneas generales, las **principales novedades** que incluye 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, cuyos efectos se desplegarán el **1 de julio de 2025**.

A finales de 2024 se publicó el **Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre** (BOE 24/12/2024), 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** (en adelante, RD 1312/2024 o el Real Decreto).

Por tanto, dicho Real Decreto tiene por objeto: (i) la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y (ii) el desarrollo del procedimiento de registro único de arrendamientos, en aplicación del **Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724**, y resto de normativa nacional de aplicación

Aunque el RD 1312/2024 tiene prevista su entrada en vigor el día 2 de enero de 2025, sus **efectos** se desplegarán el **1 de julio de 2025**, con el fin de que - como así expresa la norma- los actores implicados en el cumplimiento de la norma, realicen las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias.

Hasta que se apruebe un régimen sancionador para las infracciones que se regulen derivadas del RD 1312/2024, se aplicarán los regímenes sancionadores y obligaciones contemplados en la normativa estatal, autonómica y local.

A continuación, exponemos brevemente, las principales **novedades** de esta norma.

## Ámbito de aplicación

El **ámbito objetivo** de este Real Decreto comprende:

(i) los servicios prestados por las plataformas en línea a “anfitriones” que prestan servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en **España**, independientemente del lugar de establecimiento de dichas plataformas; y

(ii) los servicios de alquiler de alojamientos que prestan los anfitriones a través de las plataformas.

El **ámbito geográfico** de aplicación de esta norma será **todo el territorio nacional**.

No obstante, el RD 1312/2024 **no se aplicará** a los **servicios de alquiler de alojamientos que no lleven asociada una remuneración**, entendida esta como cualquier forma de compensación económica, independientemente de su valor o de la forma que adopte.

## Definiciones

Algunas de las diversas definiciones que incluye la norma son las siguientes:

- “**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 art. 3.2 de la **Ley de Arrendamientos Urbanos** (LAU);
  - la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028;
  - la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales; y
  - 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.

El concepto de unidad **no comprenderá**:

- los **hoteles y alojamientos similares** (incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, ni los albergues);
- ni 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.
- “**Ventanilla Única Digital de Arrendamientos**”: **pasarela digital única nacional** para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las autoridades competentes, así como para informar sobre los diferentes usos, regulación y destinos de las unidades dedicadas a alquiler de corta duración en todo el territorio nacional, a través de la cual se articula en España el cumplimiento de las obligaciones de comunicación de datos recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028.

## Características de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración

Estos servicios pueden recaer sobre la **totalidad** de una finca o **parte de ella**, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, también comprenderán el alojamiento en: **búques, embarcaciones o artefactos navales**, siempre que aquél no esté vinculado a un servicio que posibilite o determine la navegación, en cuyo caso se regirá siempre por la legislación aplicable. En uno y otro caso, el elemento sobre el que recaen los servicios será la unidad, conforme ésta se define en la presente norma.

Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes **características** de acuerdo con la LAU, y el Reglamento (UE) 2024/1028:

- a) Que tengan como destino primordial **uno distinto del de arrendamiento de vivienda** regulado en el art. 2 LAU, 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, conforme al artículo 3 de la misma norma.

- b) Que cuenten con **equipamiento, mobiliario y enseres adecuados** para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028.

## Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos

Algunas de sus características son las siguientes:

- Se establece un sistema por el cual los alquileres de corta duración necesitarán de un **número de identificación para operar en las plataformas digitales**.
- La **Ventanilla** otorgará un **número de registro a cada vivienda dedicada al alquiler de corta duración**, donde se encuentran los apartamentos de uso turístico, los alquileres de temporada, alquileres de habitaciones y embarcaciones u otras propiedades que permitan alojamientos de corta duración.
- Para solicitar la **renovación del número de registro**, se deberá indicar el listado de los contratos suscritos y, en el caso de los de temporada, la causa que justifica la suscripción de esos contratos.
- Asimismo, dicho sistema requerirá a los alojamientos de uso turístico **copia de la licencia** para operar que expide la Administración competente en la materia.

## N.º de registro voluntario para los arrendamientos urbanos de la LAU

Asimismo, se prevé que, con carácter **voluntario**, la persona titular de un derecho real que permita celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble podrá solicitar un **número de registro para alquiler de larga duración** de conformidad con el procedimiento previsto en el RD 1312/2024.

En estos casos, será necesario aportar el **modelo informativo** que, cada 12 meses, se apruebe mediante Orden del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

# Contactos

**Carmen Mulet**  
**Socia**  
**KPMG Abogados**  
**Tel. 93 253 29 00**  
**cmulet@kpmg.es**

**Carlos Bardavío**  
**Socio**  
**KPMG Abogados**  
**Tel. 91 451 32 04**  
**cbardavio@kpmg.es**

**Victoria Clemente**  
**Directora**  
**KPMG Abogados**  
**Tel. 93 253 29 00**  
**victoriaclemente@kpmg.es**

## Oficinas de KPMG en España

### A Coruña

Calle de la Fama, 1  
15001 A Coruña  
**T:** 981 21 8241  
**Fax:** 981 20 02 03

### Alicante

Muelle de Levante, 8  
Planta Alta  
03001 Alicante  
**T:** 965 92 0722  
**Fax:** 965 22 75 00

### Barcelona

Torre Realia  
Plaça de Europa, 41  
08908 L'Hospitalet de Llobregat  
Barcelona  
**T:** 932 53 2900  
**Fax:** 932 80 49 16

### Bilbao

Torre Iberdrola  
Plaza Euskadi, 5  
48009 Bilbao  
**T:** 944 79 7300  
**Fax:** 944 15 29 67

### Girona

Edifici Sèquia  
Sèquia, 11  
17001 Girona  
**T:** 972 22 0120  
**Fax:** 972 22 22 45

### Las Palmas de Gran Canaria

Bravo Murillo, 22  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
**T:** 928 33 23 04  
**Fax:** 928 31 91 92

### Madrid

Torre de Cristal  
Paseo de la Castellana, 259 C  
28046 Madrid  
**T:** 91 456 3400  
**Fax:** 91 456 59 39

### Málaga

Marqués de Larios, 3  
29005 Málaga  
**T:** 952 61 14 00  
**Fax:** 952 30 53 42

### Oviedo

Ventura Rodríguez, 2  
33004 Oviedo  
**T:** 985 27 69 28  
**Fax:** 985 27 49 54

### Palma de Mallorca

Edificio Reina Constanza  
Calle de Porto Pi, 8  
07015 Palma de Mallorca  
**T:** 971 72 1601  
**Fax:** 971 72 58 09

### Pamplona

Edificio Iruña Park  
Arcadio M. Larraona, 1  
31008 Pamplona  
**T:** 948 17 1408  
**Fax:** 948 17 35 31

### San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19  
20004 San Sebastián  
**T:** 943 42 2250  
**Fax:** 943 42 42 62

### Sevilla

Avda. de la Palmera, 28  
41012 Sevilla  
**T:** 954 93 4646  
**Fax:** 954 64 70 78

### Valencia

Edificio Mapfre  
Paseo de la Almeda, 35, planta 2  
46023 Valencia  
**T:** 963 53 4092  
**Fax:** 963 51 27 29

### Vigo

Plaza Compostela, 20  
36201 Vigo  
**T:** 986 22 8505  
**Fax:** 986 43 85 65

### Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón  
Avda. Gómez Laguna, 25  
50009 Zaragoza  
**T:** 976 45 8133  
**Fax:** 976 75 48 96

© 2025 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

KPMG y el logotipo de KPMG son marcas registradas de KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.

La información aquí contenida es de carácter general y no va dirigida a facilitar los datos o circunstancias concretas de personas o entidades. Si bien procuramos que la información que ofrecemos sea exacta y actual, no podemos garantizar que siga siéndolo en el futuro o en el momento en que se tenga acceso a la misma. Por tal motivo, cualquier iniciativa que pueda tomarse utilizando tal información como referencia, debe ir precedida de una exhaustiva verificación de su realidad y exactitud, así como del pertinente asesoramiento profesional.