



Alquiler de alojamientos de corta duración. Situación legal a julio de 2025.

Legal Alert



Julio 2025

kpmgabogados.es
kpmg.es

Alquiler de alojamientos de corta duración. Situación legal a julio de 2025.

En este documento recordamos los **aspectos clave** de los servicios de **alquiler de alojamientos de corta duración** teniendo en cuenta que, **desde el 1 de julio de 2025**, varias de las normas dictadas en los últimos meses en torno a esta materia -y que aquí recopilamos-, han desplegado plenamente sus **efectos**.

Desde el **1 de julio de 2025**, varias de las normas dictadas en los últimos meses relativas a los servicios de **alquiler de alojamientos de corta duración** han desplegado **plenamente sus efectos**.

Teniendo en cuenta el **impacto** de dichos **efectos** en **diferentes sectores** (entre ellos, el civil, el público-regulatorio, el urbanístico, etc.), desde KPMG queremos resumir de forma breve su estado actual, recopilando en este documento los principales hitos acaecidos en torno a esta materia y, ciñéndonos a las últimas normas y sentencias publicadas.

A continuación, hacemos un breve recordatorio de los principales **aspectos clave**.

¿Qué se entiende por “servicios de alquiler de alojamientos de corta duración”?

El [Real Decreto 1312/2024](#), de 23 de diciembre (BOE 24/12/2024) incluye en este tipo de servicios 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.

En definitiva, se incluyen dentro de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración:

- las viviendas de uso turístico; y
- las viviendas destinadas al alquiler temporal.

¿Qué tipo de alojamientos están afectados?

Concretamente, el RD 1312/2024 se refiere a ellos como “**unidad**”, definiendo ésta como un alojamiento **amueblado**, afecte o no a la totalidad de este, cuando así esté previsto en la normativa aplicable.

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**.

¿Quién puede prestar estos servicios?

La normativa denomina “**anfitrión**” a la **persona arrendadora 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 y Registro Único de Arrendamientos

El Real Decreto 1312/2024, tiene por objeto la regulación del **procedimiento de Registro Único de Arrendamientos** y la creación de 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.

Aunque el RD 1312/2024 entró en vigor el día 2 de enero de 2025, sus plenos **efectos** se han desplegado 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.

Según lo dispuesto en el RD 1312/2024 -cuyo análisis más detallado podéis consultar en el [Legal Alert](#) preparado al efecto) y la [web oficial](#) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:

✓ “Ventanilla Única Digital de Arrendamientos”

Es la **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](#), de 11 de abril, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

La Ventanilla Única Digital nace con el objetivo de establecer los mecanismos de ordenación tanto de las **viviendas de uso turístico** como de las **viviendas destinadas al alquiler temporal**.

✓ Transmisión de datos: plazos y modelo

La [Orden VAU/653/2025](#), de 19 de junio (BOE 23/06/2025) -con entrada en vigor el **1 de julio de 2025** y de aplicación **en todo el territorio nacional**- tiene por objeto determinar los **plazos** y el **modelo** que deben seguir las **plataformas en línea de alquiler de corta duración** que permiten celebrar **contratos a distancia**, para transmitir los **datos de actividad por unidad** a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Entre sus principales puntos destacan los siguientes:

- El **modelo** para la **transmisión telemática de los datos** se incluye en el **anexo** de la Orden.
- Los **datos** que se transmitirán serán:
 - los **datos de actividad por unidad**;
 - el **n.º de registro** facilitado por las personas arrendadoras;
 - la **dirección específica de la unidad**; y
 - las **URL de los anuncios publicados** en sus plataformas.
- El **periodo de referencia** para la transmisión de datos:
 - Por regla general, será **mensual** y coincidirá con el **mes natural**, debiendo recogerse y transmitirse a la Ventanilla

Única Digital de Arrendamientos los citados datos, por medios de comunicación de máquina a máquina.

- En el caso de las **plataformas pequeñas** y **microplataformas en línea de alquiler de corta duración** -definidas en el art. 2 h) del RD 1312/2024, que considera una pequeña empresa o una microempresa en el sentido de la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas-, la transmisión de datos será **trimestral** y coincidirá con el **trimestre natural**.

En este caso, los datos se transmitirán **al final de cada trimestre**, por medios de comunicación de máquina a máquina, o manualmente, y a través del portal de Internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Según el Reglamento (UE) 2024/1028, se considera **plataforma** si se ha alcanzado, en el **trimestre anterior**, una **media mensual de 4250 anuncios en la UE** (accede a más información [aquí](#)).

En caso contrario, se considera **microplataforma** (accede a más información [aquí](#)).

- En cuanto al **plazo** de transmisión de datos: se efectuará **en los 15 primeros días naturales del mes siguiente a la finalización del correspondiente periodo de referencia**, salvo que la Comisión Europea establezca, en virtud del Reglamento (UE) 2024/1028, a través de un mecanismo que permita garantizar su publicidad, un **plazo distinto**, en cuyo caso se aplicará éste.

✓ Registro Único de Arrendamientos. Procedimiento

En el marco de la Ventanilla Única Digital, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha creado un **Registro** para que los arrendadores puedan obtener su **n.º de registro ofrecido por el Colegio de Registradores**.

Con la obligatoriedad de registrar todas las viviendas destinadas al alquiler turístico y de temporada a través del Registro Único de Arrendamientos, se garantizará su identificación y facilitará la supervisión por parte de las administraciones locales y nacionales.

En el caso de viviendas destinadas al uso turístico, seguirán requiriendo cumplir con las normas establecidas por las Comunidades Autónomas y Entidades Locales cuando corresponda.

Respecto al número de registro y, en líneas muy generales, destacamos:

- Se establece un sistema por el cual los alquileres de corta duración necesitarán de un **n.º 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.

Viviendas de uso turístico: últimas modificaciones operadas por la LO 1/2025

La [Ley Orgánica 1/2025](#), de 2 de enero (BOE 03/01/2025), de medidas en materia de **eficiencia del Servicio Público de Justicia** -con entrada en vigor, con carácter general, el **3 de abril de 2025**-, incorporó importantes novedades de diferente calado, como: los medios adecuados de solución de controversias (MASC), como medida de eficiencia procesal (analizados detalladamente en este [Legal Alert](#)); la eliminación de la "Golden Visa" ([Legal Alert](#)); así como otras medidas en materia fiscal, civil, mercantil, concursal y laboral.

Aunque estas últimas medidas las comunicamos a través de nuestro [KNOW de Novedades jurídicas y fiscales n.º 139](#), consideramos oportuno recordar, brevemente, las cuestiones incluidas en la LO 1/2025 con impacto en el ámbito **civil** -en materia de **viviendas de uso turístico**- introducidas en varias disposiciones finales de dicha norma, como las siguientes:

✓ **Propiedad horizontal** (DF 4.^a)

Se modifican varios preceptos de la [Ley de Propiedad Horizontal](#) (LPH) del modo siguiente:

- El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad (turística) del art. 5 e) de la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#) (LAU), en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá **obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios**.

El **presidente** de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice dicha actividad, **sin que haya sido aprobada expresamente**, la **inmediata cesación** de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las **acciones judiciales** procedentes.

- Se requerirá el **voto favorable de las tres quintas partes (3/5) del total de los propietarios** que, a su vez, representen las tres quintas partes (3/5) de las cuotas de participación para los acuerdos siguientes, y que **no tendrán efectos retroactivos**:
 - el acuerdo expreso que **apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad** del art. 5 e) LAU, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, **suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos**; y
 - el acuerdo que establezca **cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad**, siempre que estas modificaciones **no supongan un incremento superior al 20%**.
- Se permite al **propietario** de una vivienda que **esté ejerciendo la actividad** del art. 5 e) LAU, con anterioridad a la entrada en vigor de la LO 1/2025 -esto es, **antes del 3 de abril de 2025**-, que se haya **acogido previamente a la normativa sectorial turística, seguir ejerciendo la actividad** con las condiciones y plazos establecidos en la misma.

✓ **Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico** (DF 19.^a)

Se modifica la [Ley 4/2012](#), de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y

normas tributarias, para regular y actualizar ciertas cuestiones, como las siguientes:

- Los derechos de aprovechamiento por turno de **bienes inmuebles de uso turístico** que se constituyan **con carácter meramente obligacional** quedarán sujetos a lo dispuesto en el Título II de la Ley 4/2012 (relativo a las “*Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*”), con las especificidades propias de su naturaleza jurídica.

Podrán tener por objeto la **utilización de un alojamiento aún no determinado**, pero **siempre que sea determinable** en cuanto a sus características y períodos de utilización a través de procedimientos de reserva u otros claramente indicados en el contrato.

En este caso **no podrán denominarse**:

- multipropiedad;
- ni derecho real;
- ni de cualquier otra manera que induzca al adquirente a entender que está adquiriendo la propiedad o un derecho real sobre el inmueble.

Deberá **expresarse** que se ha **contratado una modalidad de alcance meramente obligacional**.

- Respecto a los contratos por los que se transmitan o comercialicen derechos regidos con arreglo a **régimenes jurídicos preexistentes** tanto a la Ley 42/1998, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, como a la Ley 4/2012, se prevé lo siguiente:
 - (i) **se registrarán** conforme resulte del régimen **inscrito o publicado en el Registro de la Propiedad** o de su **título constitutivo**;
 - (ii) el **plazo de prescripción** para el ejercicio de cualesquiera acciones dirigidas a la declaración de invalidez de los contratos suscritos desde el 5 de enero de 1999 mediante los que se hayan transmitido o comercializado derechos regidos con arreglo a régimenes jurídicos preexistentes a la Ley 42/1998, cuando dichas acciones estén fundadas en la contravención de

normas imperativas contenidas en dicha norma, será de **5 años** a contar desde la entrada en vigor de esta disposición; y

- (iii) **transcurrido el plazo de ejercicio de las acciones**, se entenderán **convalidados dichos contratos**.

Tramitación de relevantes modificaciones normativas en el ámbito catalán

- ✓ **Decreto Ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo**

El 26 de febrero de 2025 se publicó en el DOGC el [Decreto Ley 2/2025](#), en el que se incluyeron importantes medidas en materia de urbanismo y vivienda, modificando tanto el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña como la Ley de derecho a la vivienda, entre otras normas. Algunas de las medidas más relevantes son:

- La **publicación de los instrumentos de gestión urbanística** pasa a ser **obligatoria** para los municipios, debiendo ser incorporados al Registro urbanístico de Cataluña. De esta manera se pretende garantizar de forma integral el derecho a la información urbanística.
- Se establece que los instrumentos de planeamiento deben **reservar** para la construcción de **vivienda protegida**:
 - el suelo correspondiente al 40% del techo en actuaciones de transformación de suelo urbanizable.
 - el suelo correspondiente al 30% del techo en actuaciones que se realicen en suelo urbano no consolidado.
- Se establece que en la **transmisión de viviendas propiedad de un gran tenedor persona jurídica**, ubicadas en zonas declaradas de **mercado residencial tensionado** la Administración de la Generalitat puede ejercer el **derecho de tanteo y retracto**. Se excepcionan las transmisiones de viviendas de nueva construcción que se hagan a personas físicas para su uso propio.

El citado Decreto Ley 2/2025 fue convalidado por el Parlamento de Cataluña en abril de 2025 y se está tramitando en la actualidad como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia.

A falta de conocer el texto que se aprobará

definitivamente, las últimas noticias comunicaron que el Gobierno de la Generalitat acordó con otros grupos parlamentarios la aplicación del tope de precios que fija la Ley de Vivienda a los contratos de alquiler de temporada.

✓ **Aprobación inicial de la Modificación del Plan General Metropolitano de Barcelona**

Asimismo, en el ámbito urbanístico, hacemos mención a la aprobación inicial de la **Modificación del Plan General Metropolitano (MPGM) de Barcelona** para la regulación urbanística del **uso de edificaciones como vivienda** dentro del término municipal de Barcelona (BOP Barcelona 19/12/2024).

La MPGM persigue **preservar el uso de las viviendas como residencia habitual y permanente**, de forma que, según el Ayuntamiento, se dé cumplimiento al principio de desarrollo urbanístico sostenible definido por el [Decreto Legislativo 1/2010](#), que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

La MPGM de Barcelona persigue, entre otros, los objetivos siguientes:

- **Categorizar los distintos usos de las viviendas**, no solo en función de su condición edificatoria (plurifamiliar o unifamiliar), sino también en función de la temporalidad o no del uso al que se destine. Se distinguirá entre:
 - **Vivienda habitual y permanente**: se define como el **uso característico de las viviendas** que, con carácter general, se admite sin limitaciones en todas las zonas y situaciones en las que se admite el uso de vivienda.
 - **Viviendas de uso temporal parcial o total, por motivos profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, de situaciones provisionales de entrega de vivienda o de retorno a la residencia habitual u otros usos análogos**: el carácter de este uso deberá poder **acreditarse documentalmente** cuando así lo exija la legislación aplicable.
 - **Vivienda secundaria o de segunda residencia**: se define como aquella vivienda que se ocupa por los titulares de un inmueble de manera **intermitente** o en estancias **esporádicas**.

- También se plantea en la MPGM de Barcelona que el planeamiento especial y las ordenanzas municipales puedan **condicionar la implantación de usos compatibles con el uso de vivienda** y establecer determinadas **restricciones** en cuanto a su intensidad, de cara a que se garantice la preservación del uso de vivienda como de residencia habitual.

La nueva redacción ahora planteada habilita al planeamiento urbanístico derivado y a las ordenanzas municipales para que **prohíba, condicione o someta a restricciones la implantación o sustitución de usos diferentes al uso de vivienda habitual y permanente**, incluyendo expresamente los usos asimilados (temporal o de segunda residencia).

Esta habilitación se otorga al planeamiento derivado tanto para las edificaciones residenciales **existentes** como para las edificaciones **que se puedan construir en el futuro**.

El Ayuntamiento había previsto la aprobación definitiva de este instrumento en el segundo trimestre de 2025, si bien parece que se retrasará. Para mayor información sobre la aprobación inicial de la MPGM de Barcelona -todavía en trámite- podéis acceder a este [Legal Alert](#).

Derecho a la intimidad personal y familiar versus explotación alojamientos turísticos

Por último, citamos la reciente [Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 44 de Madrid, de 19/06/2025 \(Proc. 1020/2024\)](#).

Parten los hechos a raíz de la demanda interpuesta por un matrimonio con dos niños, cuya vivienda habitual radica en un edificio de varios pisos, y otros **9 de los pisos** de la comunidad de propietarios se están explotando, en régimen de **alquiler turístico**, aunque **no consta regularizada la actividad turística en vía administrativa**.

Ante las numerosas resoluciones y requerimientos por parte de la Administración Pública, mediante órdenes de cese inmediato y multas coercitivas -sin éxito-, los demandantes ejercitan **acción sobre protección civil del derecho a la intimidad personal y familiar** por inmisión de ruidos y realización de actividades ilícitas, cesación de las mismas e indemnización de daños y perjuicios, con fundamento en el art. 9 de la [LO 1/1982, de 5 de mayo](#).

Entre otras cuestiones, los demandantes argumentan el bloqueo que mantiene el administrador de fincas y el presidente de dicha comunidad por ser los titulares, mediante sociedades mercantiles, de viviendas turísticas ilegales en dicha comunidad de vecinos, mediante dos conocidas plataformas de alquiler vacacional, como consta acreditado.

El juez considera irrelevante el hecho de que los actores adquiriesen su vivienda cuando ya se venían explotando **varios pisos en régimen de alquiler turístico**. El que conocieran tal circunstancia no implica que tuviesen constancia de la forma en que se desarrollaba esa explotación, no ilegal ni molesta en sí misma.

Asimismo, entiende que la actividad de alquiler turístico llevada a cabo por las entidades demandadas en los **nueve pisos del edificio** afectan directamente a los demandantes en el desarrollo de su vida privada en el domicilio, atendiendo al **carácter notablemente perturbador de la actividad desarrollada** y al **largo período de tiempo** durante el cual los actores han padecido sus efectos negativos y a la pasividad de las demandadas.

Por lo expuesto, el Juzgado estima parcialmente la demanda interpuesta y declara **vulnerado el derecho de los demandantes por la inmisión de ruidos y la realización de actividades ilícitas e insalubres**, acuerda el **cese de la actividad de explotación de las 9 viviendas turísticas ilegales**, y condena a las entidades demandadas a **indemnizarles** por los daños morales causados.

Nuestro equipo de especialistas está a su disposición para ampliar o aclarar cualquiera de estos aspectos.

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 32 32 38
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 60
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 16 01
Fax: 971 72 58 09

Pamplona

Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 14 08
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 22 50
Fax: 943 42 42 62

Sevilla

Avda. de la Palmera, 28
41012 Sevilla
T: 954 93 46 46
Fax: 954 64 70 78

Valencia

Edificio Mapfre
Paseo de la Alameda, 35, planta 2
46023 Valencia
T: 963 53 40 92
Fax: 963 51 27 29

Vigo

Plaza Compostela, 20
36201, Vigo
T: 986 22 85 05
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 81 33
Fax: 976 75 48 96