

CITYFRACTION · GUÍA · RIESGOS

El registro único de alquileres de corta duración en España

España creó un registro único y una ventanilla digital para los alquileres de corta duración. Explicamos la norma y su impacto en la inversión.

4 min de lectura · cityfraction.com/blog/registro-unico-alquiler-espana

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-SMEK-8V9D · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-SMEK-8V9D

PUNTOS CLAVE

• El Real Decreto 1312/2024 creó el Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital.

• La norma aplica el Reglamento (UE) 2024/1028 sobre datos de alquileres de corta duración.

• Desde el 1 de julio de 2025 las plataformas no pueden publicar anuncios sin número de registro.

• En noviembre de 2024 España tenía 368.295 viviendas turísticas, 17.274 de ellas en la ciudad de Madrid.

Qué es el registro único

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, publicado en el BOE el 24 de diciembre de 2024, regula el procedimiento del Registro Único de Arrendamientos y crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Su objetivo es asignar un número único y exclusivo a cada vivienda que se alquila por temporadas cortas.

Ese número se comunica a la ventanilla digital para que las plataformas no publiquen anuncios sin número o con un número revocado.

El origen europeo

La norma española aplica el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Es una regla de toda la Unión Europea, que busca más transparencia y datos fiables para que las autoridades diseñen sus políticas de vivienda y turismo.

Las fechas clave

Las solicitudes del número de registro pudieron hacerse desde el 2 de enero de 2025. El 1 de julio de 2025 la obligación se hizo efectiva: desde entonces, un alojamiento sin número no puede mantenerse anunciado en las plataformas. En los primeros noventa días se presentaron 18.104 solicitudes en todo el país, según la prensa especializada.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-SMEK-8V9D · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-SMEK-8V9D

Calendario del registro único	
Fecha	**Hito**
11 de abril de 2024	Reglamento (UE) 2024/1028
24 de diciembre de 2024	Publicación del Real Decreto 1312/2024
2 de enero de 2025	Apertura de solicitudes
1 de julio de 2025	Obligación efectiva para anunciarse

Fuentes: Real Decreto 1312/2024 y prensa especializada.

Cuántas viviendas turísticas hay

Según la estadística experimental del INE, en noviembre de 2024 había en España 368.295 viviendas turísticas con 1.857.710 plazas. La ciudad de Madrid encabezó la lista de municipios con 17.274 viviendas, seguida de Barcelona (9.750), Málaga (7.496) y Valencia (7.290). El INE obtiene estos datos analizando los anuncios de las principales plataformas.

Ese tamaño de mercado explica por qué el control se volvió prioritario para las autoridades.

Qué significa para invertir

El registro no prohíbe el alquiler de corta duración, pero lo formaliza y lo hace verificable. Un alojamiento que cumple tiene una ventaja: puede anunciarse sin interrupciones. Uno que no cumple puede perder de un día para otro su principal canal de reservas.

Además del registro estatal, cada comunidad autónoma y cada ayuntamiento tienen sus propias normas sobre viviendas de uso turístico, y las comunidades de propietarios pueden limitar la actividad.

- Verifica que el activo tenga su número de registro vigente.
- Revisa la licencia o la habilitación municipal.
- Consulta si la comunidad de propietarios permite el uso turístico.
- Considera que las normas pueden endurecerse en el futuro.

La regulación es uno de los principales riesgos de la renta corta en Europa. Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

Qué pasa con los anuncios sin número

La ventanilla digital permite a las plataformas comprobar si un anuncio tiene un número válido. Cuando el número no existe o fue revocado, la plataforma debe retirar el anuncio. Es un cambio importante frente al pasado, cuando la verificación dependía casi por completo de las inspecciones municipales.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-SMEK-8V9D · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-SMEK-8V9D

Para los propietarios que cumplen, el registro puede ser incluso una ventaja competitiva: reduce la oferta ilegal con la que antes competían en precio. Para el inversionista en fracciones, la pregunta clave es si el gestor del activo tiene sus permisos en regla y la capacidad de mantenerlos cuando cambien las normas.

Conclusión

La tendencia en Europa es clara: más transparencia y más control. Para el inversionista, eso significa elegir activos que cumplan y que tengan una gestión profesional capaz de adaptarse a nuevas reglas.

Preguntas frecuentes

¿Desde cuándo es obligatorio el registro único en España?

Desde el 1 de julio de 2025; las solicitudes se abrieron el 2 de enero de 2025.

¿Qué norma lo regula?

El Real Decreto 1312/2024, que aplica el Reglamento (UE) 2024/1028.

¿Cuántas viviendas turísticas hay en Madrid?

La ciudad de Madrid tenía 17.274 en noviembre de 2024, según el INE, la cifra más alta de España.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-SMEK-8V9D · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-SMEK-8V9D