

Registro Único de Arrendamientos

Como ya referí en un artículo anterior, desde el 1 de julio de 2025 entra en vigor el **Registro Único de Arrendamientos**, por lo que será obligatorio que estén inscritas en él las viviendas o partes de éstas, denominadas unidades, que se destinen al alquiler de alojamientos de corta duración; ya sean arrendamientos por temporadas, casas rurales, o de uso turístico, que realmente es para lo que se ha creado; y cuyos anuncios y/o contratación se realice a través de plataformas en línea, el caso más claro es Booking o Airbnb.

Y resulta indiferente si se lleva a cabo habitual o esporádicamente o de forma profesional o particular, habrá que realizar la inscripción con anterioridad.

Por lo que si una vivienda se quiere alquilar a través de una plataforma digital, por temporadas o como uso turístico se necesitará haber obtenido un número de registro específico para cada modalidad de arrendamiento para, posteriormente, proporcionarlo a la plataforma en línea. Además de necesitar para los alquileres de uso turístico el título habilitante administrativo correspondiente.

El número de registro único lo deberán solicitar los propietarios o los arrendadores de las viviendas (o sus representantes) a través de la presentación de una instancia telemática en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, indicando los datos identificativos del interesado, los de la vivienda, o de la parte de ésta que se quiera arrendar, y la categoría, si es turístico o no, y tipología del arrendamiento para el que se solicita el número, alquiler de corta duración, por temporada, etc...

También se deberá aportar la siguiente documentación:

1.- Título de propiedad.

2.- Cédula de habitabilidad.

3.- Certificado energético.

2.- Copia del permiso administrativo habilitante para destinar la vivienda a uso turístico; u otros documentos adicionales que certifiquen su aptitud para el alquiler temporal

Con todo ello, el Registro de la Propiedad comprobará la inexistencia de limitaciones o prohibiciones que impidan la explotación de la vivienda bajo la modalidad de arrendamiento para el que se ha solicitado el número de registro.

Realizados estos trámites, el Registro de la Propiedad asignará automática e inmediatamente un número de registro único por cada "unidad", categoría y tipo de arrendamiento solicitado.

En caso de incumplimiento de esta normativa, se impondrán multas, como asimismo posibles restricciones en la comercialización del alquiler del inmueble.

Este registro tiene su jurisdicción a nivel nacional, pero también hay Comunidades Autónomas que introducen otros tipos de registro, como en **Cataluña** con la creación de **Registros Obligatorios para Grandes Tenedores de viviendas** y determinados arrendadores para los titulares (personas físicas o jurídicas) de 5 o más viviendas ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado en Cataluña; o personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o de

una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros; o personas jurídicas que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de 10 viviendas ubicadas en España, con algunas excepciones; o personas físicas que sean propietarias, en territorio español, de más de 15 viviendas, o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 metros cuadrados de suelo destinado a vivienda, situadas en territorio del Estado, con algunas excepciones; y las entidades financieras, filiales inmobiliarias de estas entidades, fondos de inversión, entidades de gestión de activos, los fondos de capital riesgo y de titulización de activos.

Y en **Andalucía** con el **Registro de Viviendas de Uso Turístico (VUT)**. Se considerará VUT aquella vivienda equipada para su uso inmediato, ubicada en un inmueble donde se ofrezca alojamiento turístico de forma habitual y a cambio de un precio, a través de canales de oferta turística como agencias o plataformas online. Para registrar la VUT se debe presentar una declaración responsable y obtener el número de registro correspondiente, que luego se deberá incluir en cualquier anuncio o comercialización de la vivienda en plataformas online.

Salvo mejor opinión en Derecho.

