

I. DISPOSICIONS GENERALS

MINISTERI D'HABITATGE I AGENDA URBANA

12679 *Ordre VAU/653/2025, de 19 de juny, per la qual es determinen els terminis i el model per a la transmissió per part de les plataformes en línia de lloguer de curta durada de dades a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, d'acord amb el 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 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, estableix normes harmonitzades sobre l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer de curta durada per facilitar l'accés de les autoritats públiques a informació fiable sobre aquests serveis, amb l'objectiu que puguin avaluar-ne l'impacte real, així com elaborar i aplicar respostes reguladores adequades i proporcionades.

Aquest Reglament europeu imposa una sèrie d'obligacions en matèria d'informació que s'apliquen als serveis de lloguer 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 aquests procediments de registre s'ha de crear una Finestreta Única Digital que funcioni en el conjunt de l'Estat per a la recepció i transmissió de les dades.

A Espanya, l'aplicació del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, s'ha articulat mitjançant el 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.

Mentre que el procediment de registre únic es residència en el Registre de la Propietat i en el de béns mobles, la Finestreta Única Digital d'Arrendaments depèn del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, a través de la Direcció General de Planificació i Avaluació.

L'article 2.e) del Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, defineix la Finestreta Única Digital d'Arrendaments com una «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».

Per la seva banda, l'article 6.f) del Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, obliga les plataformes en línia de lloguer de curta durada a recollir i transmetre a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments les dades d'activitat per unitat (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), 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.

D'aquesta manera, de conformitat amb el que estableix l'últim paràgraf de l'article 6.f), aquesta Ordre determina els terminis i el model per a la transmissió, per part de les plataformes en línia de lloguer de curta durada, de les dades a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments.

En l'elaboració d'aquesta Ordre s'han observat els principis de bona regulació que preveu l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. En concret:

Els de necessitat i eficàcia, atès que s'estableixen els terminis i el model de transmissió de dades que estableix l'article 6.f) del Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre. És necessari fer-ho per atorgar seguretat jurídica als actors que han de complir l'obligació de transmissió de les dades, i per donar compliment a l'article descrit.

El de proporcionalitat, en la mesura que s'estableixen les condicions mínimes imprescindibles per assegurar el compliment de la seva finalitat.

El d'eficiència; en relació amb el principi d'eficiència s'ha procurat que la norma generi les mínimes càrregues administratives per als ciutadans, així com els mínims costos indirectes, amb el foment de l'ús racional dels recursos públics i el ple respecte als principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

El de transparència, sense perjudici de la seva publicació oficial en el «Butlletí Oficial de l'Estat», es garanteix mitjançant la publicació del projecte d'ordre i la seva memòria d'anàlisi d'impacte normatiu corresponent, en el portal web del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, a l'efecte que aquests textos puguin ser coneguts en el tràmit d'audiència i informació pública per tots els ciutadans.

El de seguretat jurídica, ja que s'ha garantit la coherència del text amb la resta de l'ordenament jurídic nacional, la qual cosa genera un marc normatiu estable, predictable, integrat, clar i de certesa que en facilita el coneixement i la comprensió i, en conseqüència, l'actuació i la presa de decisions dels diferents subjectes afectats sense introduir càrregues administratives innecessàries.

Aquesta Ordre es dicta en exercici de l'habilitació normativa que conté la disposició final tercera del Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre.

En virtut d'això, dispenso:

Article 1. *Objecte i àmbit d'aplicació.*

1. Aquesta Ordre té per objecte determinar els terminis i el model que han de seguir les plataformes en línia de lloguer de curta durada que permeten subscriure contractes a distància, per transmetre les dades d'activitat per unitat a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, d'acord amb la definició feta pel 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 el 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, 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.

2. El que disposa aquesta Ordre ministerial és aplicable en tot el territori nacional.

Article 2. *Model per a la transmissió de dades.*

El model per a la transmissió telemàtica de les dades és el que estableix l'annex.

Article 3. *Termini i forma de presentació de dades.*

1. El període de referència de la transmissió és mensual i coincideix amb el mes natural, i s'ha de recollir i transmetre a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments: 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, per mitjans de comunicació de màquina a màquina.

2. En el cas de les plataformes que defineix l'article 2.h) del Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, de conformitat amb 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 i a través del portal d'internet del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana. En aquest supòsit, el període de referència de la transmissió és trimestral i coincideix amb el trimestre natural.

3. La transmissió de dades s'ha d'efectuar en els quinze primers dies naturals del mes següent a la finalització del període de referència corresponent, llevat que la Comissió Europea estableixi, a través d'un mecanisme que permeti garantir-ne la publicitat, un termini diferent en virtut del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, cas en què s'ha d'aplicar el termini esmentat.

Disposició addicional única. *Procediments de transmissió i conservació de les dades personals.*

La transmissió de les dades s'ha de fer segons els sistemes i procediments que estableixi el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana. Aquests sistemes s'han d'establir de forma que es faciliti la interoperabilitat tècnica i operativa, d'acord amb el que defineixi i disposi la Comissió Europea. De la mateixa manera, les dades que s'han de transmetre s'han d'alinear amb el que disposi la instància esmentada.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

Aquesta Ordre es dicta en aplicació de l'article 6.f) del Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, que es va dictar 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 fins estatals.

Disposició final segona. *Entrada en vigor.*

Aquesta Ordre entra en vigor l'1 de juliol de 2025.

Madrid, 19 de juny de 2025.–La ministra d'Habitatge i Agenda Urbana, Isabel Rodríguez García.

ANNEX

Model per a la transmissió de dades per part de les plataformes en línia de lloguer de curta durada

Les dades que s'han de transmetre, d'acord amb l'article 6.f) del Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, i amb el contingut definit en el marc dels grups de treball de la Unió Europea, han de contenir la informació següent:

1. Data i hora d'inici del període de referència de la transmissió.
2. Data i hora de fi del període de referència de la transmissió.
3. Per a cada contracte del qual s'hagin de transmetre dades:

3.1 Número de registre facilitat per les persones arrendadores.

3.2 Adreça específica de la unitat:

3.2.1 Adreça completa, excepte codi postal, municipi i país.

3.2.2 Codi postal.

3.2.3 Municipi.

3.2.4 País.

3.3 Nombre d'hostes als quals es lloga la unitat.

3.4 Llista de països de residència de cada hoste.

3.5 Període temporal pel qual s'arrenda la unitat:

3.5.1 Data d'inici.

3.5.2 Data de fi.

3.6 URL de l'anunci.

4. Metadades:

4.1 Plataforma en línia que envia les dades.

4.2 Data i hora d'enviament de les dades.