



CONGRESO DE LOS DIPUTADOS  
SECRETARÍA GENERAL  
REGISTRO GENERAL

18 JUL 2025 13:07:27

Entrada **76176**

## Proposición de Ley alojamientos turísticos

|                 |   |
|-----------------|---|
| Competencia     | Competencias de la Cámara                                     |
| Subcompetencia  | Función legislativa y normativa / Potestad legislativa        |
| Tipo Expediente | 122-Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso. |

Fdo.: Jon IÑARRITU GARCÍA  
Diputado

Fdo.: Mertxe AIZPURUA ARZALLUS  
Portavoz Titular

Fdo.: Oskar MATUTE GARCÍA DE  
JALÓN  
Portavoz adjunto

Fdo.: Marije FULLAONDO LA CRUZ  
Diputada

Fdo.: Isabel POZUETA FERNÁNDEZ  
Portavoz adjunta

Fdo.: Mikel OTERO GABIRONDO  
Diputado

**A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

El Grupo Parlamentario EUSKAL HERRIA BILDU, al amparo de lo establecido en el artículo 124 del Reglamento, presenta la siguiente **PROPOSICIÓN DE LEY SOBRE CONTROL Y REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD Y CONTRATACIÓN DE LOS PISOS TURÍSTICOS.**

Congreso de los Diputados  
Madrid, a 18 de julio de 2025

**Mertxe Aizpurua**

*Portavoz GP Euskal Herria Bildu*

**Oskar Matute**

*Portavoz adj. GP Euskal Herria Bildu*

**Bel Pozueta**

*Portavoz adj. GP Euskal Herria Bildu*

**Mikel Otero**

*Diputado GP Euskal Herria Bildu*

**Jon Iñarritu**

*Diputado GP Euskal Herria Bildu*

**Marije Fullaondo**

*Diputada GP Euskal Herria Bildu*

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS  
SECRETARÍA GENERAL  
REGISTRO GENERAL

18 JUL 2025 13:07:27

Entrada **76176**

## PREÁMBULO

### I

La crisis habitacional más grave en décadas está suponiendo la ruptura social, el empobrecimiento de amplias capas de la sociedad y la destrucción de las condiciones materiales básicas de vida y dignidad especialmente para la mayoría social trabajadora. Pese a que en esta crisis influyen muchos factores, sin olvidar las negativas políticas de vivienda adoptadas durante décadas por las diferentes administraciones públicas, el fenómeno, relativamente nuevo, de los pisos turísticos, y su proliferación descontrolada, es una de las principales cuestiones que están agravando esta crisis. El objetivo de esta Ley es impedir que la proliferación descontrolada de alojamientos turísticos, especialmente los alojamientos ilegales, agrave la crisis habitacional y la expulsión de la ciudadanía y vecindad de sus ciudades, pueblos y entornos sociales.

La crisis de la vivienda no es un fenómeno nuevo, pero en los últimos años ha alcanzado dimensiones insoportables para buena parte de la población. Así lo demuestran todas las encuestas y barómetros que muestran cómo la Vivienda se ha convertido en el principal problema para la ciudadanía, con especial impacto en las sociedades vasca o catalana, realidad que se impone en prácticamente todo el Estado español, en el que el acceso a una vivienda digna se ha convertido en uno de los principales factores de desigualdad, precariedad y exclusión social.

Los análisis y estudios de diversas y diferentes fuentes, como el Banco de España, el INE, o los observatorios de diferentes territorios, demuestran que más del 35% de las personas que viven de alquiler destinan más del 40% de sus ingresos a la vivienda, lo que las sitúa en situación de vulnerabilidad económica. En ciudades como Donostia, Bilbao, Barcelona, Madrid, Palma, Pamplona, Málaga o Valencia, los precios del alquiler han crecido de manera desproporcionada en la última década: en algunos barrios de estas ciudades, el incremento acumulado supera el 60%.

Esta situación no es fruto del azar ni de causas naturales: es el resultado de decisiones políticas adoptadas por parte de las diferentes instituciones en función de sus diferentes capacidades competenciales, que durante décadas han renunciado a tratar la vivienda no como un derecho fundamental. La liberalización del suelo, la desregulación del alquiler, la falta de inversión

pública y los incentivos fiscales a la especulación han generado un mercado profundamente injusto que han provocado la crisis.

Por tanto, asegurar el derecho a la vivienda es defender la igualdad material, la justicia social y la dignidad humana. Significa entender que una sociedad que se pretende justa no puede permitir que el beneficio de unos pocos se construya sobre la inseguridad y el empobrecimiento de la mayoría. La vivienda es un bien común y, por tanto, no puede estar sometida a las leyes del mercado como un producto de consumo.

Uno de los factores que más ha agravado esta crisis es el crecimiento exponencial y desregulado de los pisos turísticos. Miles de viviendas que antes se alquilaban a largo plazo han sido transformadas en alojamientos turísticos, generando un doble impacto: se reduce la oferta de vivienda habitual y aumentan los precios del alquiler. Este fenómeno ha sido especialmente destructivo en zonas urbanas tensionadas, donde el turismo masivo ha desplazado a la población residente y ha vaciado los barrios de vida comunitaria.

Esta lógica no solo afecta a las grandes ciudades. Municipios costeros, rurales y de interior están experimentando el mismo proceso, generando una turistificación que rompe los equilibrios sociales y ecológicos del territorio.

Regular los pisos turísticos debe suponer poner límites cuando su expansión daña el tejido social, el derecho fundamental de la ciudadanía a una vivienda digna y la transformación de barrios, ciudades y pueblos en lugares ajenos a la vida social y familiar histórica de las mismas.

Esta Ley establece la regulación sobre las empresas prestadoras de servicios de alquiler de alojamientos o viviendas de uso turístico. Siempre desde el respeto a los marcos normativos dictados y aplicados en función de los diferentes rangos competenciales.

La expansión descontrolada de las viviendas de uso turístico, un gran número de ellas sin licencia o número de registro para ofrecer estos servicios está generando un mercado que evita las regulaciones establecidas por las instituciones competentes, y en las que intervienen las grandes plataformas digitales de alquiler turístico. Un mercado que opera al margen de los procedimientos, marcos normativos y sistema de licencias o números de registro que los ayuntamientos y el resto de las administraciones locales y autonómicas establecen.

Según los datos analizados por las diferentes administraciones e informes e informaciones dadas a conocer en diversas fuentes sociales, empresariales o de la información, actualmente los alojamientos turísticos que operan sin licencia o número de registro se sitúan entre un 40% y un 90% del total dependiendo de la ciudad o territorio analizado. Datos que se sitúan en una tendencia alcista.

Mientras muchas entidades locales y autonómicas avanzan en normativas y ordenanzas que ayuden a establecer un control y contención de estos alojamientos, la incapacidad para implementarlas y asegurar su cumplimiento está suponiendo que gran cantidad de estos alojamientos que se ofertan y alquilan sin licencia o número de registro se estén convirtiendo en un obstáculo para el objetivo que buscan estas administraciones, un aspecto preocupante que incide en la expansión descontrolada de los pisos turísticos.

Diversos portales, aplicaciones y webs desempeñan un papel central en el mercado de alquiler turístico y también en la problemática específica de proliferación de alojamientos sin licencia o número de registro. Empresas prestadoras de servicios que permiten la inserción de anuncios de inmuebles, su publicidad y alquiler, sin exigencia ni verificación de las licencias o números de registro de los que estos alojamientos deberían disponer, lo que permite que los alojamientos ilegales se sigan promocionando y arrendando.

Esta Ley viene a establecer, en función de la capacidad normativa y regulatoria estatal sobre los servicios y la actividad sobre el comercio y publicidad digital, así como la protección de los consumidores, las condiciones regulatorias y legales por las que estas empresas podrán incluir anuncios, promocionar y arrendar viviendas de uso turístico, asegurando que todos los servicios se presten con arreglo a los marcos normativos en vigor para este tipo de alojamientos turísticos y de corta duración, estableciendo para ello obligaciones y un régimen sancionador frente a posibles incumplimientos.

## II

El 11 de abril de 2024 se publica 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 relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724. El reglamento tiene por objeto regular un procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. De esta manera, ordena a los Estados miembros la adopción y publicación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento al mismo.

Teniendo en cuenta la necesaria aplicación y eficacia directa de los reglamentos europeos, 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 relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 puso las bases para que el 23 de diciembre del 2024 el Gobierno de España publicase el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, 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. De esta manera, se pretende evitar que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz.

Por lo tanto, este Proyecto de Ley, complementa la puesta en marcha del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, 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. Ya que regula las condiciones en las que las empresas prestadoras de servicios podrán anunciar, publicitar y arrendar viviendas de uso turístico. Además, contiene un régimen sancionador frente a posibles incumplimientos por parte de las plataformas en línea de alquileres de corta duración. Así, se podría asegurar que todos los servicios de alojamientos turísticos y de corta duración se presten con arreglo a los marcos normativos en vigor.

El procedimiento regulado y el régimen sancionador no afectan en ningún caso a aquellos procedimientos de autorización o licencia o número de registro que, en ejercicio de sus competencias materiales, fundamentalmente turísticas o de vivienda, puedan haber regulado otras administraciones autonómicas y locales.

La presente norma, además, aporta una mayor garantía al objetivo establecido en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, 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. El objetivo, también es incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter-privadas a la hora de suscribir contratos de arrendamiento de alojamientos de corta duración, para que, de esa forma, todos los actores del mercado del alquiler puedan disponer de la información necesaria para la toma de sus decisiones.

### III

La presente ley se estructura en cuatro títulos que configuran un marco normativo integral para la regulación de la publicidad y contratación de viviendas de uso turístico a través de plataformas digitales o analógicas. Su objetivo es asegurar que estas actividades se realicen con pleno respeto al marco legal vigente, garantizando la protección de los consumidores, la trazabilidad de los alojamientos anunciados y el control por parte de las administraciones públicas.

El Título I establece las disposiciones generales de la norma, definiendo su objeto y ámbito de aplicación, que abarca todas las actividades de publicidad, publicación y contratación de alojamientos turísticos de corta duración, siempre que exista remuneración económica. Se definen conceptos esenciales como el de vivienda de uso turístico, empresa prestadora de servicios, anfitrión o Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Asimismo, se fijan los criterios generales de actuación que obligan a verificar la existencia de licencias o números de registro, la coincidencia entre el titular de la licencia o número de registro y el anunciante, y la autenticidad de los datos aportados por los anfitriones.

El Título II recoge las obligaciones específicas de las empresas prestadoras de servicios, diferenciando entre las obligaciones relativas a la publicación y a la contratación. En primer lugar, se exige que los anuncios incluyan de forma visible el número de licencia o número de

registro, el número de alojamientos gestionados por cada anfitrión, su naturaleza jurídica y los datos que permitan su identificación y responsabilidad. En segundo lugar, antes de formalizar cualquier contrato, las plataformas deberán haber verificado previamente que la vivienda cuenta con licencia o número de registro válido, que los datos del anfitrión coinciden con el titular registrado y que el contrato incluye información detallada como el precio, la descripción del inmueble, la duración del arrendamiento y demás cláusulas esenciales.

El Título III regula el procedimiento de verificación que deben seguir las empresas antes de permitir la publicación o contratación de una vivienda. Esta verificación se deberá realizar a través de registros públicos como el Registro Único de Arrendamientos o la Ventanilla Única Digital, o mediante consulta a las administraciones competentes. Si no se ha completado satisfactoriamente este procedimiento, la vivienda no podrá ser publicada ni contratada, quedando su promoción expresamente prohibida.

El Título IV configura el régimen jurídico y sancionador aplicable en caso de incumplimiento. Se establecen los principios generales del procedimiento sancionador conforme a las leyes de procedimiento administrativo común y régimen jurídico del sector público, determinando que las autoridades competentes en materia de vivienda y consumo serán las encargadas de ejecutar estas potestades. Las empresas prestadoras de servicios asumen la responsabilidad principal por los contenidos que publican y los contratos que gestionan. La ley tipifica infracciones muy graves, como permitir la contratación de viviendas sin licencia o número de registro o sin verificación; infracciones graves, como la publicación de anuncios incompletos o falsos; e infracciones leves, como omitir información secundaria en el anuncio. A cada tipo de infracción le corresponde un rango de sanciones que puede llegar hasta el millón de euros en los casos más graves, considerando además circunstancias agravantes o atenuantes que permiten graduar la cuantía según el impacto social, económico o la intencionalidad de la conducta. Finalmente, se crea una unidad especializada encargada de realizar labores de inspección, control e informe periódico sobre el cumplimiento normativo por parte de las plataformas.

En conjunto, esta ley establece un sistema de control eficaz frente a la proliferación desregulada de viviendas turísticas, fomenta la transparencia en el mercado digital de alquileres temporales y proporciona herramientas legales para proteger tanto el derecho a una vivienda digna como los intereses de los consumidores, respetando en todo momento el reparto competencial entre administraciones y el marco jurídico europeo de referencia.

## IV

Esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1 de la Constitución Española, numerales: 6.ª, que atribuye al estado la competencia exclusiva en materia de legislación mercantil; 8.ª, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil y de ordenación de los registros e instrumentos públicos; 18ª, que atribuye al Estado la competencia sobre las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del régimen estatutario de sus funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas; el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas.

La adhesión de España a las Comunidades Europeas implica, entre otros, el compromiso de actualizar la legislación española en aquellas materias en las que ha de ser armonizada con la comunitaria. El Consejo de las Comunidades Europeas aprobó con fecha 10 de septiembre de 1984 una directiva relativa a la armonización de las disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas de los países miembros en lo que afecta a la publicidad engañosa. La legislación general sobre la materia está constituida en España por la Ley 61/1964, de 11 de junio, por la que se aprueba el Estatuto de la Publicidad. En tal sentido, el Estado tiene competencia para regular la publicidad de acuerdo con lo establecido por el artículo 149, 1, 1.º, 6.º y 8.º de la Constitución.

Esta ley se dicta sin menoscabo de las competencias y marcos normativos de carácter autonómico o local, limitando su actuación al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de la publicidad en las plataformas en línea, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, en función de las competencias de carácter estatal.

## ÍNDICE

### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Definiciones

Artículo 4. Criterios generales de actuación

### **TÍTULO II. DE LAS OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

#### **Capítulo I. Obligaciones para la publicación**

Artículo 5. Obligaciones para la publicación.

Artículo 6. Requisitos de publicación.

#### **Capítulo II. Obligaciones para la contratación**

Artículo 7. Obligaciones para la contratación

Artículo 8. Requisitos de contratación.

### **TÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN**

Artículo 9. Verificación

Artículo 10. Procedimiento de verificación

Artículo 11. Imposibilidad de publicación y contratación

## **TÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO Y SANCIONADOR**

### **Capítulo I. Régimen jurídico**

Artículo 12. Régimen jurídico aplicable

Artículo 13. Autoridad competente

Artículo 14. Autoridad sancionadora

### **Capítulo II. Responsabilidad**

Artículo 15. Sujetos responsables

Artículo 16. Responsabilidad de las empresas prestadoras de servicio

### **Capítulo III. Infracciones**

Artículo 17. Infracciones muy graves

Artículo 18. Infracciones graves

Artículo 19. Infracciones leves

### **Capítulo IV. Sanciones**

Artículo 20. Clasificación de las sanciones

Artículo 21. Graduación de las sanciones

Artículo 22. Efectos de la reincidencia o reiteración de las conductas infractoras

Artículo 23. Efectos de la resolución.

Artículo 24. Prescripción.

### **Capítulo V. Inspección y control**

Artículo 25. Unidad especializada para la identificación de las VUT sin licencia o número de registro.

Disposición adicional primera. Protección de datos.

Disposición adicional segunda. Otros alojamientos destinados a uso turístico.

Disposición adicional tercera. Creación de una Unidad especializada

Disposición transitoria primera. Régimen de los anuncios publicados y contratos permitidos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

Disposición derogatoria única.

Disposición final primera. Título competencial.

Disposición final segunda. Marco normativo.

Disposición final tercera. Habilitación normativa

Disposición final cuarta. Desarrollo reglamentario

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### **Artículo 1.** *Objeto.*

La presente Ley tiene por objeto el control y regulación de la publicidad y contratación de los pisos turísticos, estipulando para ello las condiciones aplicables a las empresas prestadoras de servicio que publiciten, promocionen, publiquen o anuncien la contratación de alojamientos, viviendas o arrendamientos turísticos de corta duración mediante cualquier medio analógico o digital, incluidas plataformas de alquiler turístico y/o vacacional, redes sociales, páginas web o anuncios.

### **Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

1. El ámbito objetivo de esta Ley comprende los servicios prestados por las empresas que prestan servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en España, independientemente del lugar de establecimiento de dichas plataformas, así como 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 del Estado Español.

2. Todas las plataformas en línea descritas quedarán sujetas al cumplimiento de las obligaciones descritas en la presente Ley.

3. No resultará de aplicación a los servicios de alquiler de alojamientos que no lleven asociada una remuneración. A estos efectos, por remuneración se entiende cualquier forma de compensación económica, independientemente de su valor o de la forma que adopte.

### **Artículo 3.** *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

- a) **Vivienda Uso Turístico (VUT):** Arrendamiento o alojamiento turístico o temporal de corta duración.
- b) **Alojamiento:** un alojamiento o unidad, afecte o no a la totalidad de éste cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración. No comprenderá:
  - a. Hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, tal como se describen en el grupo 55.1 de la NACE Rev. 2 («hoteles y alojamientos similares»), ni albergues, tal como se describen en el grupo 55.2 de la NACE Rev. 2 («alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia») que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo.
  - b. La oferta de alojamientos en campings y aparcamientos para caravanas, tal como se describen en el grupo 55.3 de la NACE Rev. 2 («hostales»), que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006.
- c) **Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración:** el arrendamiento por un período breve de uno o varios alojamientos o partes del mismo, con finalidad turística, 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 artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias.
- d) **Empresa prestadora de servicios:** Toda aquella empresa que preste servicios de arrendamiento o alquiler de viviendas de uso turístico o corta duración mediante cualquier tipo de plataforma digital o analógica que permita a los huéspedes celebrar contratos o análogos con anfitriones. Se entenderán como tal: plataformas en línea, plataforma pequeña y microplataforma, webs, portales inmobiliarios, anuncios y aplicaciones.

- e) **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 mediante la publicidad y contratación del alojamiento a través de cualquier empresa prestadora de servicios ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no.
- f) **Huésped o persona arrendataria:** una persona física o jurídica que contrata, o tiene la intención de contratar, un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración a cambio de una remuneración a través de cualquier empresa prestadora de servicios ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no.
- g) **Publicidad:** Toda forma de comunicación realizada por una persona física o jurídica, pública o privada, en el ejercicio de una actividad, inmobiliaria, comercial, o profesional, con el fin de promover de forma directa o indirecta la contratación de arrendamiento o alojamiento turístico o temporal de corta duración.
- h) **Publicitar:** Promocionar algo mediante publicidad.
- i) **Publicar:** Incorporar al acceso público un anuncio referente a una unidad ofrecida para servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, así como cualquier información referente al mismo.
- j) **Anuncio:** Referencia a un alojamiento ofrecido para servicios de alquiler de alojamientos de corta duración publicado y/o publicitado por cualquier empresa prestadora de servicios.
- k) **Contratar:** Firmar o aceptar un contrato o análogo de arrendamiento turístico o temporal de corta duración entre la empresa prestadora de servicios, el huésped y el anfitrión.
- l) **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 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.
- m) **Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos:** es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de

2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo.

- n) **Número de registro o licencia:** el identificador único de una unidad expedido por la administración competente en función de sus normativas específicas o por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permita la identificación de un alojamiento o unidad.
- o) **Datos de actividad:** el número de noches por las que se alquila un alojamiento o unidad y el número de huéspedes a los que se alquila por noche el alojamiento o unidad junto con el país de residencia de cada huésped, de conformidad con el Reglamento (UE) n.º 692/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2011, relativo a las estadísticas europeas sobre el turismo y por el que se deroga la Directiva 95/57/CE del Consejo.

#### **Artículo 4.** *Criterios generales de actuación.*

1. Las empresas prestadoras de servicios que publiciten, anuncien y/o contraten Viviendas de Uso Turístico mediante cualquier tipo de plataforma digital o analógica que permita a los huéspedes celebrar contratos o análogos con anfitriones para la prestación de servicios de Viviendas de Uso Turístico duración deberán requerir:
  - a. Número de registro y licencia en vigor correspondiente a la Vivienda de Uso Turístico registrada en los registros existentes para tal fin en las diversas administraciones públicas en función de sus normativas y competencias específicas, tales como: el Registro Único de Arrendamientos; el registro de empresas y actividades turísticas o análogos en aquellas comunidades autónomas o entidades locales donde estos existan; o cualquier otro registros específicos existentes para tal fin, debidamente verificados y emitidos por las administraciones competentes en función de los marcos normativos establecidos en el ejercicio de sus competencias.

- b. El titular de la licencia o número de registro deberá corresponder con el titular de la Vivienda de Uso Turístico ofertada, no pudiendo publicitarse ni realizarse la contratación de una Vivienda de Uso Turístico de cuya licencia o número de registro no sea titular.
2. El anfitrión de la Vivienda de Uso Turístico deberá aportar:
- a. Datos y documento de identificación personal del titular de la licencia o número de registro, que deberá corresponderse con los datos del titular de la Vivienda de Uso Turístico.
  - b. En el caso de persona jurídica o empresas prestadoras de servicio, deberá constar el nombre y número de registro o CIF correspondiente, que deberá corresponderse con los datos del titular jurídico de la licencia o número de registro de la Vivienda de Uso Turístico.
  - c. El número de Vivienda de Uso Turístico disponibles para su contratación de los que dispone el titular en dichas empresas prestadoras de servicio.
  - d. Características de las viviendas de Uso Turístico, habiendo de cumplirse los requisitos de habitabilidad y salubridad establecidos por las instituciones competentes en función de sus marcos normativos del territorio en el que la Vivienda de Uso Turístico se ubique.
  - e. Datos de contacto de los y las anfitriones.
  - f. Compromiso firmado por el o la anfitriona sobre la veracidad de los datos aportados.
  - g. Serán aplicables también, las obligaciones definidas en el artículo 6. y artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, 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.

## TÍTULO II. DE LAS OBLIGACIONES

### Capítulo I. Obligaciones para la publicación

#### **Artículo 5.** *Obligaciones para la publicación.*

1. Será obligatorio para poder publicar un servicio de alquiler de alojamientos de corta duración asegurar que cumplan con todos las obligaciones y requisitos establecidos en esta Ley.
2. Si las empresas prestadoras de servicio no aseguran el cumplimiento de las obligaciones y requisitos establecidos:
  - a. Queda prohibido mediante cualquier medio la publicidad y/o publicación de la Vivienda de Uso Turístico.
  - b. De producirse tal publicidad y/o publicación, quedarán sujetas a las sanciones y responsabilidades establecidas en el Título IV de esta Ley.

#### **Artículo 6.** *Requisitos de publicación.*

1. Deberá constar en el anuncio:
  - a. El número de licencia o número de registro. Deberá ponerse en un lugar visible y preferencial del encabezado, tanto en el anuncio breve o primera referencia de la Vivienda de Uso Turístico que aparezcan en las páginas de búsqueda u ofertas digitales o analógicas, como en los detalles del anuncio específico correspondiente al mismo.
  - b. El número de alojamientos que él o la anfitriona cuenta en la plataforma o el medio digital o analógico.
  - c. La naturaleza jurídica del anfitrión, especificando si se trata de una persona física o jurídica.
2. El anuncio del inmueble deberá estar vinculado mediante los datos y documentos de identidad verificados de la persona física o jurídica arrendadora estableciendo así la vinculación legal como garantía de responsabilidad frente a posibles irregularidades y/o fraudes en la contratación, en los términos estipulados en esta Ley.

## Capítulo II. Obligaciones para la contratación

### Artículo 7. *Obligaciones para la contratación.*

1. Será obligatorio para poder contratar un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración asegurar que cumplan con todas las obligaciones y requisitos establecidos en esta Ley.
2. Si las empresas prestadoras de servicio no acreditan el cumplimiento de las obligaciones y requisitos establecidos:
  - a. Quedará prohibida la contratación de la Vivienda de Uso Turístico.
  - b. De producirse tal contratación, quedarán sujetas a las sanciones y responsabilidades establecidas en el Título IV de esta Ley.

### Artículo 8. *Requisitos de contratación.*

1. Para proceder a la contratación de la Vivienda de Uso Turístico ofertada, la empresa prestadora de servicio deberá verificar que el alojamiento se corresponde con la licencia o número de registro en vigor aportado. De no haber sido comprobada ni verificada no se permitirá la contratación.
2. Para realizar la contratación del alojamiento ofertado, deberá haberse establecido la vinculación entre el alojamiento y contratos o análogos a realizar y los datos y número de identificación personal del anfitrión.
3. El contrato o análogo suscrito para el arrendamiento de la Vivienda de Uso Turístico, mediante cualquier medio digital, analógico y/o presencial, deberá incluir, al menos, los siguientes apartados:
  - a. Número de registro o licencia.
  - b. Descripción del alojamiento.
  - c. Datos y número de identificación del anfitrión.
  - d. Número de inmuebles asociados al anfitrión y su condición jurídica.
  - e. Precio y su desglose sobre las diferentes partidas y servicios.
  - f. Situación del alojamiento o unidad.
  - g. Duración de contrato.
  - h. Cláusulas específicas, si las hubiere.
  - i. Todos los preceptos legales establecidos en el ordenamiento jurídico aplicables a un contrato de arrendamiento de alojamiento temporal o de corta duración.

### TÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN

#### **Artículo 9.** *Verificación.*

Las empresas prestadoras de servicio deberán comprobar y verificar si:

1. Las Viviendas de Uso Turístico que se publiciten, publiquen y contraten cuentan con la licencia o número de registro en vigor correspondiente emitido por la administración pública competente.
2. Los datos e identificación personal de los anfitriones, y que estos coinciden con la titularidad de las licencias o números de registro de las Viviendas de Uso Turístico se pretendan publicitar, publicar y contratar.

#### **Artículo 10.** *Procedimiento de verificación.*

Las empresas prestadoras de servicio podrán utilizar diversas vías y trámites administrativos para comprobar y asegurar la verificación exigida en el artículo anterior:

1. Mediante el cotejo de las licencias o números de registro publicadas en los registros públicos de Viviendas de Uso Turístico con licencia o número de registro de los que dispongan las administraciones públicas competentes tales como el Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos; el registro de empresas y actividades turísticas o análogos en aquellas comunidades autónomas o entidades locales donde estos existan; o cualquier otro registros específicos existentes para tal fin, debidamente verificados y emitidos por las administraciones competentes en función de los marcos normativos establecidos en el ejercicio de sus competencias.
2. Mediante solicitud a la administración competente de expedir la licencia o número de registro, mediante procedimiento ordinario o mediante los cauces específicos que la administración tenga establecido para ello.
3. Mediante el cotejo en el Registro Único creado mediante Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, 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.

El inmueble podrá ser publicado y anunciado una vez finalizado y completado el proceso de verificación.

**Artículo 11.** *Imposibilidad de publicación y contratación.*

De no cumplirse con el proceso de verificación ni comprobación de la veracidad de las licencias o números de registro y datos contemplados en los artículos anteriores, no se podrán publicar, publicar ni contratar las Viviendas de Uso Turístico.

## TÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO Y SANCIONADOR

### Capítulo I. Régimen jurídico

**Artículo 12.** *Régimen jurídico aplicable.*

El ejercicio de la potestad sancionadora en el ámbito de esta ley se llevará a cabo conforme a los principios recogidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y con sujeción a las reglas de procedimiento previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**Artículo 13.** *Autoridad competente.*

Serán las autoridades estatales, autonómicas y/o locales, en función de sus competencias, las responsables para gestionar y/o hacer cumplir los procedimientos de registro o para recoger datos sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en función de sus competencias.

**Artículo 14.** *Autoridad sancionadora.*

El ejercicio de la potestad sancionadora prevista en esta ley corresponde al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 o, en ausencia de éstos, los órganos competentes encargados en materia de Vivienda y Consumo y

las autoridades encargadas del cumplimiento y ejecución del régimen sancionador establecido en esta Ley.

La potestad sancionadora quedará regulada, además, mediante el reglamento que deberá desarrollar la aplicación de lo estipulado en los capítulos III y IV de la presente Ley.

## **Capítulo II. Sujetos responsables**

### **Artículo 15. Sujetos responsables.**

La responsabilidad de cumplimiento de la normativa y los términos contemplados en esta Ley corresponderá a las empresas prestadoras de servicios, que deberán integrar y respetar y hacer respetar los mismos en el desarrollo de la actividad.

Estarán sujetos al régimen sancionador establecido en esta Ley las personas físicas y jurídicas que realicen cualquiera de las actuaciones descritas como infracciones en los artículos 17, 18 y 19 de esta Ley.

La exigencia de responsabilidades derivada de las infracciones tipificadas en esta ley se extenderá a las personas o empresas prestadoras de servicio responsables incluso aunque haya desaparecido su relación o cesado en su actividad en o con la entidad responsable.

### **Artículo 16. Responsabilidad de las empresas prestadoras de servicio.**

Las empresas prestadoras de servicio integrarán y establecerán mediante sus propios reglamentos y protocolos el cumplimiento de la normativa establecida en esta Ley y sus disposiciones, sin perjuicio de las sanciones e infracciones que establezcan las normas jurídicas y legales vigentes dictadas por las administraciones competentes.

Las empresas prestadoras de servicios asumirán la responsabilidad de las acciones contrarias a esta Ley y su incumplimiento, por lo que las consecuencias y sanciones derivadas contempladas en el régimen sancionador estipulado en el título IV de esta Ley serán imputables a las empresas prestadoras de servicio.

### Capítulo III. Infracciones

#### **Artículo 17.** *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones muy graves:

- a. Permitir la contratación de una VUT que carezca de licencia o número de registro.
- b. Permitir la contratación de una VUT que carezca de permiso de habitabilidad y salubridad.
- c. Permitir la contratación de una VUT sin completar satisfactoriamente el proceso de verificación.
- d. Permitir la contratación de una VUT sin vincular la Vivienda de Uso Turístico y los datos personales del anfitrión.
- e. Permitir la contratación de una VUT sin haber recogido el compromiso firmado por el o la anfitriona sobre la veracidad de los datos aportados.
- f. Reiteración de infracciones graves.

#### **Artículo 18.** *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones graves:

- a) Permitir la publicación de una VUT que carezca de licencia o número de registro.
- b) Permitir la publicación de una VUT que carezca de permiso de habitabilidad y salubridad.
- c) Permitir la publicación de una VUT sin completar satisfactoriamente el proceso de verificación.
- d) Permitir la publicación de una VUT sin vincular la Vivienda de Uso Turístico y los datos personales del anfitrión.
- e) Permitir la publicación de una VUT sin haber recogido el compromiso firmado por el o la anfitriona sobre la veracidad de los datos aportados.
- f) Reiteración de infracciones leves.
- g) El incumplimiento del requisito de publicación respecto a la inclusión del número de licencia o número de registro en el anuncio.
- h) El incumplimiento del requisito de publicación respecto a la inclusión del número de inmuebles asociados al anfitrión en el anuncio.

- i) El incumplimiento del requisito de publicación respecto a la inclusión de la naturaleza jurídica del anfitrión en el anuncio.
- j) El incumplimiento del requisito de publicación respecto a la inclusión del precio y el desglose sobre las diferentes partidas y servicios en el anuncio.
- k) El incumplimiento del requisito de publicación respecto a la inclusión de la duración del contrato en el anuncio.

## **Artículo 19.** *Infracciones leves.*

Constituyen infracciones leves:

- a. Permitir la publicación de una VUT sin haber recogido la descripción del alojamiento.
- b. Permitir la publicación de una VUT sin haber recogido la situación del alojamiento.

## **Capítulo IV. Sanciones**

### **Artículo 20.** *Clasificación de las sanciones.*

- 1. Las sanciones aplicables a las infracciones que tipifica la presente ley son las siguientes:
  - a. Para las infracciones muy graves, una sanción comprendida entre 500.001 y 1.000.000 euros:
    - i. Grado bajo: entre 500.001 y 600.000 euros.
    - ii. Grado medio: entre 600.001 y 750.000 euros.
    - iii. Grado alto: entre 750.001 y 1.000.000 de euros.
  - b. Para las infracciones graves, una sanción comprendida entre 50.001 y 500.000 euros:
    - i. Grado bajo: entre 50.001 y 100.000 euros.
    - ii. Grado medio: entre 100.001 y 250.000 euros.
    - iii. Grado alto: entre 250.001 y 500.000 euros.
  - c. Para las infracciones leves, una sanción comprendida entre 10.000 y 50.000 euros:
    - i. Grado bajo: entre 10.000 y 20.000 euros.
    - ii. Grado medio: entre 20.001 y 35.000 euros.
    - iii. Grado alto: entre 35.001 y 50.000 euros.

2. Las sanciones serán aplicables y acumulables al número de infracciones cometidas

## **Artículo 21.** *Graduación de las sanciones.*

1. Para determinar la cuantía y extensión de la sanción dentro de los mínimos y máximos establecidos, deben tenerse en cuenta las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas.
2. Son circunstancias agravantes las siguientes:
  - a. La reincidencia o reiteración de las conductas infractoras.
  - b. El incumplimiento de las advertencias o los requerimientos previos formulados por la Administración para que se enmienden las irregularidades detectadas.
  - c. La posición relevante del infractor o infractora en el mercado.
  - d. El hecho de que los afectados sean colectivos especialmente protegidos.
3. Son circunstancias atenuantes las siguientes:
  - a. La reparación o enmienda total o parcial de modo diligente de las irregularidades o los perjuicios que han originado la incoación del procedimiento.
  - b. El grado de colaboración con la Administración.
4. Son circunstancias mixtas las siguientes:
  - a. El volumen de negocio con relación a los hechos objeto de la infracción y la capacidad económica de la empresa.
  - b. La cuantía del beneficio obtenido.
  - c. Los daños o perjuicios causados a las personas consumidoras.
  - d. El número de personas consumidoras afectadas.
  - e. El grado de intencionalidad.
  - f. El período durante el cual se ha cometido la infracción.
5. Las circunstancias agravantes o atenuantes no deben tenerse en cuenta si la presente ley las ha incluido en el tipo infractor o si han sido tenidas en cuenta para calificar la gravedad de la infracción.
6. Las sanciones deben imponerse de modo que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa para el infractor o infractora que el cumplimiento de las normas infringidas.

7. Las sanciones deben imponerse en grado máximo si en la comisión de las infracciones concurre alguna de las siguientes circunstancias:
- a. Que hayan sido cometidas conscientemente, deliberadamente o sin cumplir los más elementales deberes de diligencia exigibles.
  - b. Que se trate de una infracción continuada o de una práctica habitual.
  - c. Que tengan una alta repercusión en el mercado, de modo que afecten a un elevado número de personas consumidoras.
  - d. Que se trate de prácticas ilícitas del mismo tipo generalizadas en un sector determinado.

**Artículo 22.** *Efectos de la reincidencia o reiteración de las conductas infractoras.*

El incumplimiento reiterado de infracciones consideradas muy graves de manera continuada o considerada como práctica habitual, y que hayan sido cometidas conscientemente, deliberadamente o sin cumplir los más elementales deberes de diligencia exigibles, a efectos de esta Ley, podrá suponer la apertura por parte de la administración competente de procedimiento de suspensión temporal o permanentemente de los medios de publicidad y/o contratación de la empresa prestadora de servicios responsable del incumplimiento.

**Artículo 23.** *Efectos de la resolución.*

En el ámbito de la Administración General del Estado, la resolución del procedimiento sancionador será recurrible de conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**Artículo 24.** *Prescripción.*

1. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los cinco años, las impuestas por infracciones graves a los tres años y las impuestas por infracciones leves a los dos años.
2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción.

En el supuesto de infracción continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consume.

3. La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con notificación a la persona física o jurídica interesada, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador permaneciera paralizado durante más de un mes por causa no imputable a aquellas personas contra quienes se dirija.

## Capítulo V. Inspección y control

**Artículo 25.** *Unidad especializada para la inspección y control de las viviendas de uso turístico.*

La unidad especializada para para la inspección y control de las viviendas de uso turístico, cumplirán las siguientes funciones:

- a) Análisis del cumplimiento normativo establecido en esta Ley sobre la publicidad ofrecida por las empresas prestadoras de servicios en los anuncios de las viviendas de uso turístico.
- b) Realizar comprobaciones periódicas a las empresas prestadoras de servicios con el objetivo de comprobar que las viviendas de uso turístico ofertadas disponen de la correspondiente licencia o número de registro, válida, vigente y veraz.
- c) Realizar un informe periódico que incluya el resultado de las comprobaciones periódicas y el listado con todos los anuncios que incumplan la normativa vigente, indicando la empresa prestadora de servicios infractora.
- d) Dar traslado de estos informes a las empresas prestadoras de servicios, así como a las diferentes administraciones estatales, autonómicas y/o locales competentes en la gestión, procedimiento, registro y licencia o número de registro sobre los servicios de alquiler de corta duración o turística para la adopción de las medidas oportunas en función de los marcos normativos establecidos por las mismas, y ofreciendo, en su caso, asistencia técnica para las actuaciones que realicen.

**Disposición adicional primera. Protección de datos.**

1. Todos los tratamientos de datos de carácter personal de las personas físicas derivados de la aplicación de esta ley se realizarán con estricta sujeción a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos y en el resto de la normativa sobre protección de datos personales.

2. En el ámbito de sus competencias, los responsables de los tratamientos de datos de carácter personal deberán garantizar el debido respeto y garantía del derecho fundamental a la protección de los datos de los afectados, recayendo dicha responsabilidad en los órganos o Administraciones públicas que, en cada caso, decidan sobre los fines y medios utilizados para dichos tratamientos. En todo caso, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la normativa de las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla, y en la sectorial que sea de aplicación, los órganos y Administraciones responsables de los tratamientos realizados al amparo de esta ley, responderán directamente ante los afectados por dichos tratamientos de datos en consideración a su condición de responsables o, en su caso, corresponsables de dichos tratamientos, atendiendo a lo dispuesto, respectivamente en los artículos 24 y 26 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 27 de abril de 2016.

3. Los derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de los datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, se podrán ejercitar cuando proceda ante el órgano o Administración pública que, en cada caso, actúe como responsable del tratamiento. En su caso, también se podrá presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

**Disposición adicional segunda. Otros alojamientos destinados a uso turístico.**

Los alojamientos ofertados, publicitados y contratados con igual objetivo de arrendamiento turístico o de corta duración en modalidad o característica distinta a la estrictamente definida como vivienda de uso turístico, como las embarcaciones, caravanas, autocaravanas o análogas, quedarán igualmente sujetas a los términos y efectos establecidos en esta Ley.

## **Disposición adicional tercera.** *Creación de una Unidad especializada*

En el plazo de tres meses se creará la unidad especializada para realizar las funciones descritas en el artículo 25 de esta Ley o, en su caso, se adaptarán el o los organismos existentes con capacidad para asumir dichas funciones y cumplir con los objetivos establecidos, debiendo dotarse de los medios suficientes para garantizar el cumplimiento de las funciones encomendadas.

## **Disposición transitoria primera.** *Régimen de los anuncios publicados y contratos permitidos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.*

El contenido de los anuncios de alojamientos de Viviendas de Uso Turístico publicados antes de la entrada en vigor de esta Ley deberá adaptarse a sus previsiones en el plazo de quince días.

## **Disposición derogatoria única.**

Quedan derogadas a la entrada en vigor de esta ley cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley.

## **Disposición final primera.** *Título competencial.*

Esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1 de la Constitución Española, numerales: 6.ª, que atribuye al estado la competencia exclusiva en materia de legislación mercantil; 8.ª, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil y de ordenación de los registros e instrumentos públicos; 18ª, que atribuye al Estado la competencia sobre las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del régimen estatutario de sus funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas; el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas.

Esta ley se dicta sin menoscabo de las competencias y marcos normativos de carácter autonómico o local, limitando su actuación al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de la publicidad en las plataformas en línea, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, en función de las competencias de carácter estatal.

**Disposición final segunda.** *Marco normativo.*

Esta ley se dicta al amparo del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de abril de 2024 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 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, 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.

**Disposición final tercera.** *Habilitación normativa.*

Se faculta al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 o, en ausencia de éstos, los órganos competentes encargados en materia de Vivienda y Consumo, en el ámbito de sus competencias, para dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean necesarias para el desarrollo de la presente Ley, así como para acordar las medidas necesarias para garantizar la efectiva ejecución e implantación de las previsiones de esta Ley.

**Disposición final cuarta.** *Desarrollo reglamentario.*

En el plazo de tres meses el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 o, en ausencia de éstos, los órganos competentes encargados en materia de Vivienda y Consumo y las autoridades encargadas del cumplimiento y ejecución del régimen sancionador establecido en esta Ley desarrollará reglamentariamente los capítulos III y IV de la presente ley.

**Disposición final quinta.** *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Congreso de los Diputados  
*Madrid, a 18 de julio de 2025*