

# DEBERES DE INFORMACIÓN Y RESPONSABILIDAD DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES EN EL SECTOR DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO: EL REGLAMENTO UE 2024/1028 Y SU DESARROLLO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

**Prof. Dr. Alejandro Román Márquez.** Departamento de Derecho Administrativo/Instituto Clavero Arévalo. Universidad de Sevilla.

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS GENERALES PARA DETERMINAR LA RESPONSABILIDAD DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES POR LOS DATOS QUE UTILIZAN. II. EL REGLAMENTO UE 2024/1028 SOBRE RECOGIDA E INTERCAMBIO DE DATOS RELATIVOS A SERVICIOS DE ALOJAMIENTO DE CORTA DURACIÓN. *1. Objetivo de la norma y ámbito de aplicación. 2. Requisitos para el registro de la actividad de alojamiento de corta duración. Garantías del sistema y datos requeridos. 3. Obligaciones de verificación a cargo de las autoridades y de las plataformas digitales. Retirada provisional y definitiva de unidades alojativas de los registros públicos. 4. La ventanilla única digital nacional.* III. EL PROYECTO DE REAL DECRETO POR EL QUE SE CREA LA VENTANILLA ÚNICA DIGITAL DE ARRENDAMIENTOS Y SE REGULA LA RECOGIDA Y EL INTERCAMBIO DE DATOS RELATIVOS A LOS SERVICIOS DE ALQUILER Y ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN. IV. BIBLIOGRAFÍA.

## Resumen

El presente trabajo analiza la normativa europea relativa a la responsabilidad de las plataformas digitales que operan en el sector de las viviendas de uso turístico, así como a los deberes de información vinculados con esta actividad, tanto de las señaladas plataformas como de los titulares de las viviendas ofertadas como alojamiento turístico. Concretamente, se analiza el nuevo Reglamento UE 2024/1028, 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; incluyendo su incorporación y desarrollo en el ordenamiento jurídico español.

**Palabras clave:** Viviendas de uso turístico, estancias de corta duración, ventanilla única digital de arrendamientos, Registro de la Propiedad.



## Abstract

This paper analyses European regulations on the liability of digital platforms operating in the tourist accommodation sector, as well as the information obligations associated with this activity, both for the aforementioned platforms and for the owners of the properties offered as tourist accommodation. Specifically, it analyses the new EU Regulation 2024/1028 of 11 April 2024 on the collection and exchange of data relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724, including its incorporation and implementation into Spanish law.

**Keywords:** Tourist accommodation, short-term stays, digital one-stop shop for rentals, Land Registry.

## I. Introducción. Criterios generales para determinar la responsabilidad de las plataformas digitales por los datos que utilizan

Las viviendas de uso turístico son comercializadas mayoritariamente a través de plataformas digitales que operan en Internet, las cuales ponen en contacto y permiten la gestión *online* de los acuerdos comerciales entre los oferentes y demandantes de unos servicios que serán prestados en la realidad *offline*, en este caso el servicio de alojamiento en inmuebles de carácter residencial. Estas plataformas, por tanto, realizan un servicio de intermediación entre los oferentes del servicio –propietarios de las viviendas ofrecidas como alojamiento turístico– y los demandantes del servicio –usuarios del servicio de alojamiento–, facilitando la celebración de acuerdos entre ellos a cambio de una remuneración económica. Una vez que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea aclaró la naturaleza de *servicio de la sociedad de la información* de estas plataformas<sup>1</sup>, resta por determinar su responsabilidad por los datos que ponen a disposición de los consumidores en forma de anuncios de viviendas –o similares– ofertadas como alojamientos turísticos, pues es posible –y habitual– que dichos datos no se ajusten a la realidad por estar encubriendo actividades contrarias a la legalidad, cuando no son ilegales en sí mismos. Determinar la responsabilidad de las plataformas digitales que almacenan o gestionan datos de los particulares ha sido una preocupación de las autoridades comunitarias desde hace años, las

<sup>1</sup> Sentencia de 19 de diciembre de 2020 (*Airbnb Ireland*, asunto C-390/18). La Directiva UE 2015/1535, de 9 de septiembre, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, define los servicios de la sociedad de la información como aquellos servicios prestados a cambio de una remuneración, a distancia, por vía electrónica y a petición individual de un destinatario de servicios (art. 1.1 letra b). Una de las principales consecuencias derivadas de la consideración de los servicios prestados por estas plataformas como servicios de la sociedad de la información es que su actividad no puede ser sometida a autorización previa. Estas plataformas no necesitan, por tanto, ninguna autorización administrativa para intermediar en el mercado de las viviendas de uso turístico, y ello con independencia de que el servicio prestado en la realidad *offline* –en este caso, el servicio de alojamiento en una vivienda– sí pueda estar sometido a autorización previa o a cualquier otro título habilitante público por la normativa nacional. Algunos autores, sin embargo, no están conformes con la consideración de las plataformas que prestan servicios en el sector de las viviendas de uso turístico como *meros* servicios de la sociedad de la información, entendiéndolo que prestan un servicio turístico adicional o *subyacente*. Entre ellos, RIBEIRO CAFÉ, A. P., «La naturaleza jurídica de las plataformas en línea de alojamiento. Análisis de la sentencia del TJUE *Airbnb-Ireland*», en FELIÚ ÁLVAREZ DE SOTOMAYOR, S. (Dir.) et al., *Plataformas digitales en los alquileres vacacionales*, Reus, 2020, pág. 90 o GONZÁLEZ CABRERA, I., *El alojamiento colaborativo o el nuevo hospedaje low cost*, Dykinson, 2020, pág. 67.



cuales han aprobado una serie de normas con el objetivo de establecer unas reglas claras al respecto. La responsabilidad de las plataformas digitales está regulada en las siguientes normas: la Directiva 2000/31/CE, de 8 de junio, relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información, en particular el comercio electrónico en el mercado interior (conocida como Directiva de Comercio Electrónico), la Directiva UE 2015/1534, de 9 de septiembre, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, y el Reglamento UE 2022/2065, de 19 de octubre, relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (conocido como Reglamento de Servicios Digitales). Este régimen jurídico ha sido incorporado al ordenamiento jurídico español por la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

La Directiva de Comercio Electrónico clasifica los servicios de comercio electrónico prestados por las plataformas en línea y determina la responsabilidad derivada de cada uno de ellos, denominándolos:

- a) *Servicios de mera transmisión* (art. 12): consistentes en transmitir, en una red de comunicaciones, los datos facilitados por el destinatario del servicio, o en facilitar el acceso a dicha red. Los datos no se almacenan en la plataforma, aunque se permite el almacenamiento automático, provisional y transitorio de datos siempre que dicho almacenamiento sirva exclusivamente para ejecutar la tarea principal de mera transmisión de datos y su duración no supere el tiempo razonablemente necesario para dicha transmisión. No existe responsabilidad por parte de las plataformas que prestan este servicio cuando se cumplan los siguientes requisitos: a) la plataforma no realice por sí misma la transmisión de los datos, b) la plataforma no seleccione a los destinatarios de la transmisión de los datos, y c) la plataforma no seleccione ni modifique los datos transmitidos.
- b) *Servicios de alojamiento en caché (memoria tampón o caching)* (art. 13): consistentes en facilitar la transmisión de los datos a otros destinatarios del servicio, a petición de éstos, mejorando su eficacia. Su único objetivo es aumentar la agilidad en el acceso y transmisión de datos respecto de los que prestan el servicio. Estas plataformas no son responsables de los datos gestionados siempre que: a) no modifiquen la información, b) cumplan las condiciones de acceso a la información, c) respeten las normas relativas a la actualización de la información comúnmente aplicadas en el sector, d) no interfieran en la utilización lícita de tecnología ampliamente reconocida y utilizada por el sector con el objetivo de obtener datos sobre la utilización de la información gestionada, y e) actúen rápidamente para retirar aquella información que hubiesen almacenado o imposibiliten el acceso a ella en cuanto tengan conocimiento efectivo de que la información ha sido retirada de la red en la que se encontraba originalmente, de que su acceso ha sido imposibilitado o de que un órgano judicial o administrativo ha ordenado retirarla o impedir su acceso.
- c) *Servicios de almacenamiento de datos* (art. 14): las plataformas no son responsables de los datos que hayan sido facilitados por los destinatarios de los servicios y que almacenen en sus servidores cuando cumplan los siguientes requisitos: a) no tengan conocimiento efectivo de su ilicitud ni de hechos o circunstancias de la



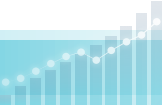
actividad o de la información almacenada que pudiesen revelar su carácter ilícito, b) actúen rápidamente para retirar los datos ilícitos o impidan su acceso tan pronto tengan conocimiento de su carácter ilícito, y c) el destinatario del servicio no actúe bajo la autoridad o control del prestador de los servicios.

Atendiendo a esta clasificación, los servicios prestados por las plataformas que operan en el sector de las viviendas de uso turístico deben ser considerados como *de almacenamiento de datos*, pues estas plataformas se limitan a almacenar los datos facilitados por los destinatarios de sus servicios, es decir, por sus usuarios, que son tanto los oferentes de las viviendas (anfitriones) como los demandantes de alojamiento (huéspedes). A pesar de que estas plataformas están exentas de responsabilidad cuando actúen conforme a los criterios señalados, sí resulta posible (arts. 14 y 15) que un órgano judicial o administrativo, de conformidad con el sistema jurídico de cada Estado miembro, pueda exigir que éstas pongan fin a una ilicitud o la impidan, y sin perjuicio de que los Estados miembros puedan establecer procedimientos en los que se regule la retirada de datos y la prohibición de acceso. Además, los Estados miembros pueden establecer la obligación legal de que las plataformas comuniquen con celeridad a las autoridades públicas los datos presuntamente ilícitos o las actividades presuntamente ilícitas cometidas por los destinatarios de sus servicios, y también pueden obligar a las plataformas a que comuniquen a las autoridades competentes, a petición de éstas, información que les permita identificar a los destinatarios de los servicios con los que hayan celebrado acuerdos de almacenamiento –acuerdos que se suelen firmar, de forma *cuasi-automática*, con ocasión del alta de los usuarios en las plataformas–. Por el contrario, lo que los Estados miembros no pueden hacer es imponer a las plataformas una obligación general de supervisar y realizar búsquedas activas de hechos o circunstancias que revelen actividades ilícitas respecto de los servicios prestados –por ejemplo, alojamientos clandestinos o que no se ajusten a los datos comunicados por sus titulares.

El régimen de responsabilidad expuesto ha sido sintetizado por la Comisión Europea en su Comunicación de 2 de junio de 2016, titulada *Una Agenda Europea para la economía colaborativa*<sup>2</sup>, señalando que las plataformas que proveen servicios de comercio electrónico en la sociedad de la información están exentas de responsabilidad por la información que almacenen cuando su actividad sea meramente *técnica, automática y pasiva*, y además actúen con celeridad para retirar los datos o impedir su acceso en cuanto tengan conocimiento de su ilicitud<sup>3</sup>. Si, por el contrario, su conducta fuese activa, la plataforma será responsable de los datos que almacena, entendiéndose como tal aquella conducta que le permite tener conocimiento o control de la información que gestiona. La exención de responsabilidad debe determinarse, por tanto, caso por caso, en función del nivel de conocimiento y control de cada plataforma con respecto a la información que almacene.

<sup>2</sup> COM(2016) 365 final, SWD(2016) 184 final.

<sup>3</sup> Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de julio de 2011 (*L'Oréal SA vs eBay International AG*, asunto C-324/09). La exoneración de la responsabilidad se limita, en cualquier caso, a la actividad de almacenamiento de datos, pero no se extiende a otras actividades que puedan realizar las plataformas, como los sistemas reputacionales relativos a los servicios incluidos en la propia plataforma, la verificación de la identidad de los usuarios, los medios de pago o el aseguramiento de los servicios respecto de los que intermedia. La exención de responsabilidad tampoco se aplica respecto de las obligaciones derivadas de la normativa sobre protección de datos personales.



El Tribunal Supremo<sup>4</sup> se ha pronunciado sobre el tipo de servicio de la sociedad de la información prestado por las plataformas digitales que intermedian en el sector de las viviendas turísticas –concretamente, la plataforma *Airbnb*– y la responsabilidad derivada de aquél, concluyendo que, efectivamente, éstas prestan un servicio de almacenamiento de datos y, además, no tienen un *conocimiento efectivo* de la información que gestionan<sup>5</sup>, por lo que no son responsables con carácter general de los datos almacenados a petición de los anfitriones ni están sujetas a una obligación general de supervisión de dichos datos.

La Comisión Europea<sup>6</sup> defiende que un sistema de responsabilidad como el expuesto ha permitido generar un entorno normativo tecnológicamente neutro que fomenta la expansión de esas plataformas, ofreciendo seguridad jurídica a los operadores e inversores gracias a su previsibilidad, al tiempo que protege los derechos de los usuarios de los servicios en línea, especialmente de los más vulnerables, como pueden ser los menores de edad. Sin embargo, la Comisión Europea se fijó como objetivo mejorar los procedimientos oficiales de notificación y acción respecto de las eventuales ilegalidades relacionadas con los datos almacenados por las plataformas, propósito que ha tenido su plasmación concreta en el sector de las viviendas de uso turístico en la norma expuesta en el epígrafe siguiente.

## II. El reglamento ue 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos relativos a servicios de alojamiento de corta duración

### 1. Objetivo de la norma y ámbito de aplicación

El Reglamento UE 2024/1028, 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, focaliza su atención en uno de los principales retos relativos a las plataformas digitales que intermedian en los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración: la falta de información fiable sobre datos fundamentales de su actividad como son la identidad del anfitrión, el lugar donde se ofrecen dichos servicios y su duración, lo que dificulta que los poderes públicos puedan evaluar el impacto real de estos servicios y desarrollen respuestas adecuadas y proporcionadas. El objetivo perseguido por este instrumento normativo es armonizar los requisitos de transparencia de las plataformas que intermedian en esta clase de servicios, los cuáles difieren considerablemente entre los distintos Estados miembros. Sin embargo, debe aclararse que el Reglamento 2024/1028 no impone a los Estados miembros tales requisitos de transparencia con carácter general ni, con carácter particular, les exige que creen un registro de los alojamientos ofertados para estancias de corta duración, pero si éstos deciden hacerlo,

<sup>4</sup> Sentencias del Tribunal Supremo 1818/2020, de 30 de diciembre, y 2/2022, de 7 de enero.

<sup>5</sup> Para el Tribunal Supremo “no cabe entender que la sola previsión de la Ley [...] de que la publicidad de los alojamientos turísticos debe incorporar el número de registro sea suficiente para afirmar que [la plataforma] tuviera “conocimiento efectivo” de la ilicitud de que algunos de los usuarios de su página web no hubieran incluido en sus anuncios el número de registro turísticos de los alojamientos”.

<sup>6</sup> Comunicación de 25 de mayo de 2016, titulada Las plataformas en línea y el mercado único digital. Retos y oportunidades para Europa (COM(2016) 288 final, apartado nº 5.ii).

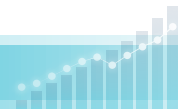
deberán someterse a los requisitos previstos en el Reglamento 2024/1028<sup>7</sup>, al objeto de instituir un conjunto de normas uniformes y específicas a escala de la Unión Europea relativas a la generación e intercambio de datos en este sector que facilite el acceso a éstos por parte de las autoridades públicas y garantice que los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración se presten de manera justa, inequívoca y transparente<sup>8</sup>. El Reglamento 2024/1028 tampoco restringe la competencia de los Estado miembros para establecer requisitos de acceso a esta actividad o para su ejercicio, como puede ser la exigencia de autorización, el establecimiento de contingentes máximos de operadores en el mercado o los requerimientos relativos a la calidad, seguridad e higiene, siempre que éstos respeten las reglas contenidas en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y los *principios de buena regulación económica* –necesidad, proporcionalidad y no discriminación– previstos en la Directiva de servicios<sup>9</sup>. El Reglamento 2024/1028 recuerda que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha señalado que la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento debe considerarse una *razón imperiosa de interés general* que puede justificar la adopción de determinadas medidas restrictivas siempre que éstas no resulten discriminatorias y sean proporcionadas al objetivo perseguido<sup>10</sup>, lo que ampara la necesidad de tales medidas siempre que, como señala el propio Reglamento 2024/1028, respeten el resto de principios de buena regulación económica,

<sup>7</sup> A este respecto, el Reglamento advierte que “[p]ara lograr una armonización efectiva y garantizar la aplicación uniforme de dichas normas, los Estados miembros no deben poder legislar sobre el acceso a los datos proporcionados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración al margen del régimen específico establecido en el presente Reglamento. Con ello se pretende garantizar que los Estados miembros no regulen las solicitudes de intercambio de datos sin establecer los sistemas de registro, las bases de datos y las ventanillas únicas digitales necesarios, y que faciliten un intercambio de datos proporcionado, respetuoso con la privacidad y seguro por parte de las plataformas en línea de alquiler de corta duración en el mercado interior” (Considerando nº 4).

<sup>8</sup> El Reglamento aclara que sus preceptos deben entenderse sin perjuicio de la regulación estatal, regional o local de las siguientes materias: servicios de alquiler de alojamientos de corta duración (a menos que en el propio Reglamento se disponga expresamente otra cosa), ordenación del territorio, urbanismo, ordenación rural, construcción, vivienda, arrendamientos; prevención, investigación, detección o enjuiciamiento de infracciones penales o ejecución de sanciones penales; administración, recaudación y cobro de pagos y deudas en concepto de impuestos, derechos de aduana y otros derechos; y desarrollo, producción y difusión de estadísticas europeas o de estadísticas nacionales oficiales (art. 2.2).

<sup>9</sup> Principios recogidos en los artículos 9 (en relación con los requisitos de acceso a las actividades económicas) y 15 (en relación con su ejercicio) de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, *relativa a los servicios en el mercado interior*, conocida como Directiva de servicios. Estos principios han sido incorporados al ordenamiento jurídico español, con carácter general, por las leyes 17/2009, de 23 de noviembre, *sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, y 20/2013, de 9 de diciembre, *de garantía de la unidad de mercado*. Sobre estos principios *vid.* BASSOLS COMA, M., «Principios e instrumentos de buena regulación normativa económica y eliminación de cargas administrativas», en RODRÍGUEZ-ARANA MUÑOZ, J., y JINESTA, E. (Dir.) *et al.*, *El Derecho Administrativo en perspectiva: en homenaje al profesor José Luis Meilán Gil*, RAP, Vol. 2, 2014, págs. 541-558.

<sup>10</sup> Se trata de la sentencia de 22 de septiembre de 2020 (*Cali Apartments*, asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18). Sobre esta sentencia *vid.* PADRÓS REIG, C., «Examen por el TJUE de las condiciones de concesión de autorización municipal para alojamientos turísticos. La STJUE de 22 de septiembre de 2020 *Cali Apartments* o la versatilidad de los conceptos jurídicos indeterminados de la DSMI», *Revista General de Derecho del Turismo*, núm. 2, 2020, MACHO CARRO, A., «Derecho a la vivienda y ordenación del mercado del alquiler turístico en la Unión Europea. Comentarios a raíz de la Sentencia *Cali apartments* y su recepción en España», *Revista de Estudios Europeos*, núm. 79, 2022, págs. 668-686 y HERNANDO RYDINGS, M<sup>a</sup>. «La regulación de las viviendas de uso turístico a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico. La zonificación de las viviendas de uso turístico», en ROMÁN MÁRQUEZ, A. (Dir.) *et al.*, *Viviendas de uso turístico: Análisis de la situación actual y propuestas para la mejora de su marco regulatorio*, Fundación Democracia y Gobierno Local, 2024, págs. 167-199.



esto es, resulten proporcionadas y no discriminatorias. También recuerda que la carga de probar que estas limitaciones se ajustan a los principios de buena regulación económica corresponde a los autores de las restricciones –Poderes Legislativo o Ejecutivo– y no a los particulares afectados, lo que desgraciadamente ha sido olvidado en demasiadas ocasiones por los Jueces y Tribunales españoles respecto de esta y de otras actividades económicas<sup>11</sup>.

El ámbito objetivo del Reglamento 2024/1028 son los denominados *servicios de alquiler de alojamientos de corta duración*, entendiéndose como tales aquellos arrendamientos que se realicen por un *periodo breve*, sin acotar temporalmente dicho periodo, lo que deja la puerta abierta a que sean los Estados miembros los que determinen la duración de tales usos, como han hecho algunas Comunidades Autónomas para definir la figura de las viviendas de uso turístico<sup>12</sup>. Debe tratarse, además, de un negocio a título oneroso –a *cambio de una remuneración*–, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o temporal, y, en todo caso, tal y como se defina *con más detalle por el Derecho nacional* (art. 3.4), lo que implica la necesidad de acudir al Derecho interno de cada Estado miembro para encontrar qué se entiende por alquiler de alojamientos de corta duración en cada uno de ellos. El objeto del arrendamiento debe ser lo que el Reglamento 2024/1028 define como *unidad*, esto es, un alojamiento amueblado, sin que puedan entenderse como tales ni los establecimientos hoteleros o similares, ni los campings o aparcamientos para caravanas, que quedan excluidos expresamente de su ámbito de aplicación. Se excluyen los primeros porque, en opinión de los autores del Reglamento, sus datos suelen estar disponibles y bien documentados, y los segundos porque, al encontrarse en zonas *específicas*, no se les atribuye un impacto en las viviendas residenciales comparable al que provocan los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración<sup>13</sup>. Por *unidad* el Reglamento 2024/1028 entiende tanto una vivienda completa como alguna de sus habitaciones, por lo que se incluyen en su ámbito objetivo las cesiones parciales de viviendas. También se incluyen expresamente los alojamientos sobre agua, como pueden ser, por ejemplo, una casa flotante o un barco. En cuanto a los fines de la estancia, el Reglamento 2024/1028 abarca tanto el arrendamiento con fines turísticos o de ocio como para otros fines, como negocios o estudios. La finalidad del alojamiento no es, por tanto, un elemento definidor de las estancias que quedan sometidas a las obligaciones impuestas por esta norma comunitaria, lo cual es, por otra parte, la tónica habitual de las regulaciones turísticas en los diferentes Estados miembros, incluida España, que no tienen en cuenta

<sup>11</sup> A modo de ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo nº 921/2018, de 4 de junio, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Murcia nº 486/2023, de 15 de octubre, ambas referidas a la actividad del arrendamiento de vehículos con conductor (VTC).

<sup>12</sup> Así lo hacen, por ejemplo, el Decreto andaluz 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, que fija el plazo máximo ininterrumpido por huésped en dos meses (art. 1.2 letra *b*), o el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia, que lo aumenta a tres meses (art. 9.1). No establece ningún plazo, por el contrario, el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

<sup>13</sup> Considerando nº 7.



la finalidad del desplazamiento turístico, sino únicamente el hecho del desplazamiento temporal respecto del lugar de residencia habitual y/o el consumo de servicios turísticos<sup>14</sup>. El Reglamento 2024/1028 no se circunscribe, por tanto, a las estancias turísticas, sino que abarca otras finalidades, las cuáles pueden estar incluidas, como se ha señalado, en el ámbito objetivo de las normas turísticas de los Estados miembros, pero también en el de otras normas, como, por ejemplo, las relativas al arrendamiento de viviendas.

Por lo que se refiere al ámbito subjetivo del Reglamento 2024/1028, ésta abarca tanto a las plataformas digitales que ofrecen sus servicios a anfitriones que ofertan servicios de alojamiento de corta duración a cambio de una remuneración<sup>15</sup>, como a estos anfitriones. Las plataformas digitales son las definidas como tales por el Reglamento de Servicios Digitales<sup>16</sup>. Es necesario que estas plataformas *intermedien* en el sector, lo que implica que éstas permitan la celebración de contratos a distancia entre anfitriones y huéspedes, excluyéndose aquellas páginas web u otros medios electrónicos que se limiten a conectar a éstos sin intervenir de forma alguna en la celebración de transacciones directas entre ellos.

## 2. Requisitos para el registro de la actividad de alojamiento de corta duración. Garantías del sistema y datos requeridos

Si los Estados miembros deciden establecer un procedimiento de registro de los anfitriones y de las unidades ofertadas para arrendarse como alojamientos de corta duración, éste debe respetar los requisitos fijados en los artículos 4 a 8 del Reglamento 2024/1028<sup>17</sup>. El primero de estos preceptos recoge las garantías del procedimiento de registro, que son las siguientes: a) debe basarse en declaraciones de los anfitriones y permitir la expedición automática e inmediata de un número de registro<sup>18</sup>, y ello sin perjuicio de la evaluación a *posteriori*, por las autoridades competentes, del cumplimiento de los requisitos de acceso o ejercicio de la actividad que haya podido fijar el Derecho propio de cada Estado miembro, pues no debe confundirse la exigencia de un procedimiento *automático* de registro

<sup>14</sup> Por ejemplo, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, define el servicio turístico como “[l]a actividad que tiene por objeto atender alguna necesidad, actual o futura, de las personas usuarias turísticas o de aquellas otras personas que lo demanden, relacionada con su situación de desplazamiento de su residencia habitual y que, asimismo, haya sido declarada por esta Ley o por sus reglamentos de desarrollo” (art. 2 letra c); o la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, que entiende que “[s]on usuarios turísticos a los efectos de esta Ley, las personas físicas o jurídicas que utilizan los establecimientos, instalaciones y recursos turísticos, o reciben los bienes y servicios que les ofrecen las empresas y profesionales de esta naturaleza, y que como clientes los demandan y disfrutan” (art. 7).

<sup>15</sup> Esta remuneración puede obtenerse de cualquier forma (Considerando nº 8), incluyendo los ingresos por publicidad proveniente de los anunciantes en la plataforma.

<sup>16</sup> Por remisión expresa del propio Reglamento 2024/1028. El Reglamento de Servicios Digitales define a las plataformas en línea como aquel “servicio de alojamiento de datos que, a petición de un destinatario del servicio, almacena y difunde información al público [...]” (art. 3 letra i). Este Reglamento también abarca las denominadas *plataformas pequeñas* o *microplataformas* en el sentido de la Recomendación 2003/361/CE, de 6 de marzo, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas.

<sup>17</sup> Además de ajustarse a los requisitos establecidos en el Reglamento UE 2018/1724, de 2 de octubre, relativo a la creación de una pasarela digital única de acceso a información, procedimientos y servicios de asistencia y resolución de problemas y por el que se modifica el Reglamento UE nº 1024/2012, el cual es modificado por el propio Reglamento 2024/1028 (Considerando nº 31).

<sup>18</sup> Se entiende por número de registro el “identificador único expedido por la autoridad competente que permite la identificación de una unidad en ese Estado miembro” (art. 3.7).



derivado de la mera presentación de los datos exigidos con la posibilidad de que los Estados miembros exijan determinados requisitos de acceso y ejercicio de la actividad, que deben cumplirse en todo caso, y que el propio Reglamento 2024/1028 sigue permitiendo de forma expresa<sup>19</sup>; b) no puede incluir datos personales, debiendo limitarse a aquella información básica que permita la identificación precisa de la unidad y del anfitrión<sup>20</sup>; c) debe poder realizarse en línea, incluyendo la presentación de documentos en formato digital y la autenticación e identificación online de los anfitriones<sup>21</sup>, pero sin que se trate de una obligación para los ciudadanos, que deben disponer igualmente de un servicio fuera de línea para responder a las necesidades de aquellos usuarios con menos capacidades o medios digitales, en especial, las personas mayores –o, como sucede en España, para aquellos ciudadanos que no estén obligados a relacionarse con la Administración por medios electrónicos<sup>22</sup>–; d) debe ser gratuito o con un coste razonable y proporcionado, que no debe superar el coste del procedimiento administrativo de que se trate –tal y como exige el *principio de equivalencia* respecto de la actividad administrativa, previsto en la normativa tributaria española<sup>23</sup>–; e) deben ofrecerse mecanismos de recursos efectivos frente a cualquier eventualidad que pueda surgir durante el procedimiento, como la inadmisión de la solicitud de inscripción o su rechazo; f) cada unidad no puede estar sujeta a más de un procedimiento de registro, con independencia de que el procedimiento de registro se establezca a nivel estatal, regional o local<sup>24</sup>; g) permitirá a los anfitriones actualizar la información y documentación proporcionada al registro cuando las inscripciones tengan una vigencia ilimitada, lo cual constituye una obligación para los anfitriones cuando se produzca un *cambio significativo* en aquéllas; h) debe permitir eliminar unidades alojativas del registro en supuestos de contravención del ordenamiento jurídico nacional; i) deberá disponer de medios técnicos para evaluar la validez de los números de registro; j) exigirá a los anfitriones que declaren a la plataforma en la que ofertan su unidad si ésta está sujeta a un procedimiento de registro y, en su caso, comunicarle el número de registro; k) incluirá los números de registro en un registro público de fácil acceso cuyo mantenimiento será

<sup>19</sup> Su artículo 2.2 letra a dispone que “[e]l presente Reglamento se entiende sin perjuicio de: a) las normas nacionales, regionales o locales que regulan el acceso a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración por parte de los anfitriones o su prestación, en cumplimiento del Derecho de la Unión, a menos que en el presente Reglamento se disponga expresamente otra cosa”.

<sup>20</sup> Sin embargo, el Reglamento admite estos datos cuando permitan a las autoridades desempeñar eficazmente sus funciones, esté justificado por el interés general –como el estudio de datos al objeto del desarrollo de regulaciones en el sector– y se respete la normativa europea sobre protección de datos de carácter personal (Considerando nº 25).

<sup>21</sup> Conforme a los sistemas y medios de identificación notificados según lo establecido en el Reglamento UE 910/2014, de 23 de julio, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior y por la que se deroga la Directiva 1999/93/CE.

<sup>22</sup> No están obligados a relacionarse electrónicamente con las Administraciones públicas, con carácter general, las personas físicas, a excepción de los colectivos señalados expresamente en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o por una norma de rango reglamentario o superior, en virtud de la habilitación contenida en los artículos 14.3, 16.5 y 41.1 de esta Ley.

<sup>23</sup> El principio de equivalencia, contenido en el artículo 7 de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, dispone que “[l]as tasas tenderán a cubrir el coste del servicio o de la actividad que constituya su hecho imponible”. El límite del valor de las tasas por la prestación de servicios o actividades de la Administración está previsto en su artículo 19.2: “[...] el importe de las tasas por la prestación de un servicio o por la realización de una actividad no podrá exceder, en su conjunto, del coste real o previsible del servicio o actividad de que se trate o, en su defecto, del valor de la prestación recibida”.

<sup>24</sup> Se trata del principio de *ventanilla única* consagrado por la Directiva de servicios, que no debe confundirse con la *ventanilla única digital nacional* instaurada por el Reglamento 2024/1028, que será analizada *infra*.



responsabilidad de las autoridades públicas; y l) permitirá a los anfitriones declarar si se prestan servicios adicionales a cambio de una remuneración.

El procedimiento de registro exige una serie de datos relativos tanto a la unidad de alojamiento como a su anfitrión (art. 5)<sup>25</sup>, permitiéndose la exigencia de documentación justificativa relativa a dicha información o al cumplimiento de los requisitos para el acceso o el ejercicio de esta actividad que puedan exigir los Estados miembros, incluyendo copia o referencia de la autorización pertinente para la comercialización de la unidad si ésta fuese exigida por el Derecho nacional. Sin embargo, aún en el caso de que los Estados miembros exijan la presentación de documentación acreditativa de los datos comunicados al registro, la expedición del número de registro debe ser automática e inmediata, sin que las autoridades nacionales puedan impedirlo ante la ausencia o insuficiencia de dicha documentación –pues, en tales casos, el sistema de registro se asemejaría a un procedimiento autorizador, cuya exigencia solamente resulta admisible en los términos fijados por la Directiva de servicios<sup>26</sup>–. El Reglamento considera pertinente aclarar que, entre la información adicional susceptible de ser exigida a los anfitriones por los Estados miembros puede incluirse la relativa a la accesibilidad de la unidad de alojamiento para las personas con discapacidad de conformidad con los requisitos de accesibilidad previstos en las normas nacionales, así como en relación con otras cuestiones que no sean objeto de este Reglamento, como las estancias no remuneradas o cuando afecten a personas *vulnerables*, como personas refugiadas o susceptibles de protección temporal. Los autores del Reglamento 2024/1028 mantienen que los datos exigidos en su artículo 4 son los mínimos necesarios para la identificación precisa de la unidad y del anfitrión, sin imponer cargas desproporcionadas ni a éstos ni a las plataformas.

<sup>25</sup> Estos datos son: a) para cada unidad: *i*) la dirección específica de la unidad, incluidos, en su caso, su número, el número de buzón, si fuera diferente, la planta en la que se encuentra la unidad, la referencia catastral o cualquier otro tipo de información que permita identificarla con precisión, *ii*) el tipo de unidad, *iii*) si la unidad se ofrece como una parte o la totalidad de la residencia principal o secundaria del anfitrión, o para otros fines, *iv*) el número máximo de plazas disponibles y de huéspedes que se pueden alojar en la unidad, y *v*) en su caso, si la unidad está sujeta a un régimen de autorización en virtud del cual el anfitrión está obligado a obtener una autorización de las autoridades competentes pertinentes para poder ofrecer servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y, en caso afirmativo, si el anfitrión ha obtenido dicha autorización; b) si el anfitrión es una persona física: *i*) el nombre, *ii*) el número de identificación nacional u otra información que permita identificarla, *iii*) la dirección, *iv*) un número de teléfono de contacto, y *v*) la dirección de correo electrónico para que la autoridad competente la utilice en la comunicación por escrito; c) si el anfitrión es una persona jurídica: *i*) su nombre, *ii*) el número nacional de registro de empresa, *iii*) el nombre de un representante legal, *iv*) su domicilio social, *v*) el número de teléfono de contacto de al menos un representante de dicha persona jurídica, y *vi*) una dirección de correo electrónico que la autoridad competente puede utilizar en la comunicación por escrito.

<sup>26</sup> Para condicionar el inicio de una actividad económica al requisito de la previa obtención de una autorización –entendida ésta como el trámite mediante el cual la Administración pública comprueba el ajuste a la legalidad de una solicitud de inicio de una actividad privada y habilita para su ejercicio mediante la expedición de un título público que recibe el nombre de autorización, licencia, permiso o similar– es necesario cumplir con los requisitos establecidos al efecto por la Directiva de servicios en sus artículos 9 a 13. El Reglamento 2024/1028 resulta elocuente a este respecto al señalar que “[e]l requisito de presentar información y documentación adicionales no debe emplearse para eludir las normas aplicables a los regímenes de autorización con arreglo a la Directiva 2006/123/CE [Directiva de servicios]” (Considerando nº 12).



La responsabilidad derivada de la exactitud de la información comunicada al registro y a las plataformas en las que oferten sus unidades alojativas corresponde a los anfitriones<sup>27</sup>. La responsabilidad de conservar de forma segura los datos comunicados por los anfitriones al registro corresponde a éste, si bien se encuentra limitada temporalmente: esta información solamente debe ser conservada durante el período necesario para la identificación de la unidad –esto es, durante el tiempo en que ésta se encuentre ofertada a través de una plataforma digital– y, una vez que el anfitrión haya indicado su voluntad de que la unidad sea eliminada del registro, durante un máximo de dieciocho meses adicionales<sup>28</sup>, de forma que las autoridades competentes puedan llevar a cabo eficazmente cualquier comprobación incluso después de la supresión de la unidad alojativa. Los Estados miembros también deben garantizar que la información y documentación comunicada o remitida al registro por los anfitriones solamente sea tratada a efectos de la expedición del número de registro y de garantizar el cumplimiento de las normas de Derecho interno que disciplinan el acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento de corta duración.

### **3. Obligaciones de verificación a cargo de las autoridades y de las plataformas digitales. Retirada provisional y definitiva de unidades alojativas de los registros públicos**

El Reglamento 2024/1028 impone una serie de obligaciones de verificación de la información proporcionada al registro por los anfitriones que corren a cargo, en primer lugar, de las autoridades encargadas de aquéllos (art. 6). Como se ha señalado, la verificación de los datos y documentos facilitados por los anfitriones solo puede hacerse tras la expedición del número de registro al objeto de garantizar su carácter automático. Este control *ex post* puede realizarse en cualquier momento, siguiendo el modelo de los instrumentos de policía administrativa contenidos, con carácter general, en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –comunicaciones y declaraciones responsables–, control del que pueden derivarse eventuales requerimientos de rectificación al anfitrión cuya información o documentación resulte incompleta o incorrecta, y cuya desatención faculta a la autoridad competente para suspender la validez del número de registro y para emitir una orden<sup>29</sup> en la que se solicite a las plataformas concernidas que eliminen o inhabiliten, *sin demora indebida*, el acceso

<sup>27</sup> A este respecto, el Reglamento 2024/1028 señala que “[s]in perjuicio de la exención de responsabilidad establecida en el Reglamento (UE) 2022/2065, las plataformas en línea de alquiler de corta duración deben garantizar la exhaustividad y exactitud de los conjuntos de datos transmitidos a las autoridades competentes con arreglo al presente Reglamento. Para ello, deben basarse en la información facilitada por el anfitrión al ofrecer la unidad en dichas plataformas en línea de alquiler de corta duración. Si bien es esencial garantizar que las plataformas en línea de alquiler de corta duración diseñen sus interfaces de un modo que facilite la presentación de información, con objeto de garantizar que los anfitriones puedan facilitar toda la información pertinente antes de la publicación del anuncio, los anfitriones deben seguir siendo responsables de que su actividad cumpla las normas aplicables” (Considerando nº 17).

<sup>28</sup> Salvo que, como señala el Reglamento, su pervivencia resulte necesaria para otros fines y se haya previsto legalmente, como en relación con procedimientos judiciales en curso (Considerando nº 13).

<sup>29</sup> El contenido mínimo de esta orden, así como del resto de órdenes a las que se hace referencia a continuación, está recogido por el artículo 6.7 del Reglamento 2024/1028: a) motivación; b) información clara que permita al prestador de la plataforma en línea de alquiler de corta duración identificar y localizar el anuncio o los anuncios de que se trate, como una o varias direcciones URL exactas, y la identidad de la autoridad competente; y c) cuando se disponga de ellos, la identidad del anfitrión y el número de registro de la unidad ofrecida para servicios de alquiler de alojamientos de corta duración o, en su caso, cualquier otra información que pueda ayudar a identificar al anfitrión y a la unidad.



a los anuncios<sup>30</sup> relativos a las unidades afectadas. El Reglamento 2024/1028 también faculta a las autoridades encargadas del registro para solicitar a las plataformas información adicional al objeto de comprobar la autenticidad y validez de la información y documentación sobre las que éstas tenga dudas serias y manifiestas<sup>31</sup>.

La suspensión de un número de registro como consecuencia de la detección de información incompleta o incorrecta facilitada por los anfitriones exige unas garantías mínimas previas en favor de éstos, las cuáles han sido recogidas por el Reglamento 2024/1028 en su artículo 6.5: a) notificación por escrito al anfitrión con indicación de los motivos alegados por la autoridad competente, b) comunicación de los recursos disponibles frente a la decisión administrativa<sup>32</sup>, y c) derecho de audiencia del interesado y posibilidad de que éste rectifique la información o documentación en cuestión en un plazo *razonable* que debe determinar la autoridad competente. Estas garantías se aplican de la siguiente forma: una vez oído al anfitrión, si la autoridad persiste en su intención de suspender la inscripción en el registro, debe notificarlo por escrito al anfitrión afectado, acompañada de una copia de la orden que se enviará a las plataformas. La suspensión del número de registro se mantendrá hasta que el anfitrión rectifique ante la autoridad competente la información y documentación exigidas para la inscripción de la unidad de alojamiento, momento en el que se restablecerá el número de registro suspendido.

La retirada definitiva de un número de registro tendrá lugar cuando el anfitrión, actuando con dolo o negligencia grave, no atienda al requerimiento de rectificación de la información o documentación exigidas con ocasión de la suspensión de un número de registro. La retirada definitiva de un número de registro exige la notificación a los anfitriones en los mismos términos que con ocasión de su suspensión y permite igualmente que las autoridades competentes emitan una orden en la que se solicite a las plataformas en línea de alquiler de alojamientos de corta duración que eliminen los anuncios relativos a la unidad o unidades en cuestión o inhabiliten el acceso a ellos sin *demora indebida*. Al margen de los supuestos expuestos, el Reglamento 2024/1028 también habilita a las autoridades competentes para ordenar a las plataformas que proporcionen la información solicitada y que eliminen los anuncios relativos a unidades alojativas sin número de registro, número de registro inválido o cuando se haga un uso indebido de un número de registro –por ejemplo, el uso de un único número de registro para más de una unidad de alojamiento–.

Por lo que se refiere a las obligaciones de verificación impuestas a las plataformas, éstas están recogidas en los artículos 7 y 8, las cuáles involucran directamente a los anfitriones. El Reglamento 2024/1028 justifica los deberes de información impuestos a las plataformas digitales por ser el canal principal para la comercialización de la oferta de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, lo que obliga a garantizar un entorno online seguro, previsible, de confianza y que contribuya a prevenir la oferta clandestina de estos

<sup>30</sup> El Reglamento 2024/1028 define estos *anuncios* como “la referencia a una unidad ofrecida para servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y publicada en el sitio web de una plataforma en línea de alquiler de corta duración” (art. 3.10).

<sup>31</sup> Supuesto que también habilita a las autoridades encargadas del registro para suspender la validez del número de registro y para emitir una orden en los términos señalados.

<sup>32</sup> Recursos que también deben ser comunicados a los anfitriones en caso de retirada del número de registro (art. 6.9).



servicios para proteger a los consumidores, asegurar la competencia leal y evitar el fraude. Aunque el Reglamento de Servicios Digitales contiene una serie de deberes de diligencia debida para garantizar la protección de los particulares que contratan en línea, aplicables con carácter general a los servicios comercializados por anfitriones profesionales –*comerciantes*– a través de plataformas online, en el sector del alquiler de alojamiento de corta duración también operan particulares que ofrecen sus alojamientos de forma ocasional, por lo que quedan fuera del ámbito de aplicación del Reglamento de Servicios Digitales, al no tener la condición de comerciantes. Para evitar vacíos en el ámbito subjetivo de aplicación del Reglamento 2024/1028, éste establece obligaciones específicas para todas las plataformas que operen en el sector del alojamiento de corta duración, con independencia de su carácter profesional o no.

Para que las autoridades puedan verificar si se cumplen las obligaciones de registro exigidas, el Reglamento 2024/1028 establece determinadas condiciones específicas para el *cumplimiento desde el diseño* de las plataformas digitales de alojamiento de corta duración. Con carácter general, las plataformas deben garantizar que no se ofrezcan servicios sin número de registro cuando ello sea exigido por la normativa nacional, y cuando ello sea así y el anfitrión haya facilitado un número de registro, que se muestre dicho número en el anuncio disponible en la plataforma. Para cumplir con este objetivo, el Reglamento 2024/1028 exige que las plataformas sean diseñadas atendiendo a los siguientes parámetros: a) diseñarán y organizarán su interfaz en línea de manera que se exija a los anfitriones que autodeclaren si la unidad ofrecida para servicios de alquiler de alojamientos de corta duración está situada en una zona en la que se ha establecido o se aplica un procedimiento de registro, siendo los anfitriones los únicos responsables de la exactitud de sus autodeclaraciones. Antes de permitir que los anfitriones utilicen los servicios de las plataformas, éstas deben hacer todo lo posible para evaluar, mediante las listas de las zonas donde se aplica un procedimiento de registro en su territorio, facilitadas por los Estados miembros<sup>33</sup>, y de las *ventanillas únicas digitales*, si se ha completado esta autodeclaración, siempre que esta tarea pueda llevarse a cabo de manera proporcionada con herramientas automatizadas; b) diseñarán y organizarán su interfaz en línea de manera que, cuando la respuesta a la pregunta de la letra a resulte afirmativa, los usuarios puedan identificar la unidad mediante un número de registro, y garantizarán que los anfitriones faciliten un número de registro antes de permitir la oferta de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración con respecto a esa unidad y que muestren claramente dicho número de registro como parte de su anuncio; c) harán los esfuerzos que resulten razonables para comprobar aleatoriamente y de forma periódica las declaraciones de los anfitriones sobre la existencia o no de un procedimiento de registro, y, cuando la normativa nacional exija este procedimiento, la validez del número de registro facilitado por el anfitrión.

<sup>33</sup> El artículo 13 del Reglamento 2024/1028 exige a los Estados miembros que faciliten, a través de las ventanillas únicas digitales: a) la lista de las zonas donde se aplica un procedimiento de registro en su territorio, y b) la lista de las zonas en relación con las cuales las autoridades competentes han solicitado datos a las plataformas en línea de alquiler de corta duración. Ambas listas deben ser actualizadas periódicamente y hacerse públicas de forma gratuita.



El Reglamento 2024/1028 aclara el alcance de las obligaciones de verificación señaladas en consonancia con los principios expuestos en el primer epígrafe de este trabajo. El propio Reglamento 2024/1028 advierte que no se trata de ninguna obligación general de supervisión (art. 8 *in fine*), pues, como se ha visto, las plataformas de almacenamiento de datos no tienen la obligación de supervisar *en general* los servicios ofrecidos por los anfitriones a través de ellas, ni tampoco una obligación general de investigación encaminada a evaluar la exactitud de los números de registro con anterioridad a la publicación del anuncio del servicio de alojamiento de corta duración ofertado<sup>34</sup>. Antes al contrario, las plataformas están sometidas a las concretas obligaciones de comprobación señaladas, y a nada más. Sin embargo, las plataformas podrán ampliar sus labores de comprobación, de forma voluntaria, a todos los anuncios publicitados en ellas, teniendo libertad para realizar comprobaciones adicionales a través de la denominada *ventanilla única digital nacional*, cuyas características serán analizadas en el epígrafe siguiente.

Finalmente, los artículos 7 y 8 del Reglamento 2024/1028 imponen también a las plataformas una serie de deberes de información y comunicación de datos tanto respecto de las autoridades como de los anfitriones: a) informarán *sin demora indebida*, tanto a las autoridades competentes como a los anfitriones, de los resultados de las comprobaciones aleatorias realizadas en relación con las declaraciones incorrectas de los anfitriones, el uso indebido de números de registro o la existencia de números de registro no válidos; b) informarán adecuadamente a los anfitriones de la exigencia de procedimientos de registro en una zona determinada conforme a las listas facilitadas por los Estados miembros; c) transmitirán mensualmente<sup>35</sup> –a través de medios de comunicación *máquina a máquina*<sup>36</sup>– los datos de actividad por unidad, junto con los datos que permitan identificar al anfitrión<sup>37</sup>, a la ventanilla única digital del Estado miembro donde esté situada la unidad y cuyas autoridades los hubiesen solicitado. Los datos de actividad de cada unidad alojativa deben estar armonizados<sup>38</sup> e incluir información relativa al número de noches que se arrienda, número de huéspedes alojados cada noche y su país de residencia, incluyendo, en todo caso, los posibles cambios acontecidos respecto de la reserva original<sup>39</sup>.

<sup>34</sup> Considerando nº 16.

<sup>35</sup> Trimestralmente en el caso de las plataformas pequeñas o *microplataformas* con las características señaladas en el artículo 8.2.

<sup>36</sup> Los sistemas de transmisión M2M (*machine to machine*) permiten el intercambio automatizado de datos entre dispositivos electrónicos a través de una red de comunicación sin intervención manual humana.

<sup>37</sup> Número de registro facilitado por éste, dirección específica de la unidad y URL del anuncio. URL son las siglas de *Uniform Resource Locator* (localizador uniforme de recursos), que es el código que identifica la dirección de un recurso único en Internet.

<sup>38</sup> A este respecto, el Reglamento 2024/1028 señala que “[d]ebe garantizarse la armonización entre los distintos registros de un Estado miembro, así como su interoperabilidad con la ventanilla única digital, a fin de eliminar los obstáculos semánticos y técnicos al intercambio de datos y de garantizar que los procedimientos administrativos sean más eficaces y eficientes. Las entidades encargadas de crear las ventanillas únicas digitales a escala nacional y la Comisión deben facilitar la implantación a escala nacional y la cooperación entre los Estados miembros” (Considerando nº 24).

<sup>39</sup> En caso de problemas técnicos que afecten a la transmisión de datos por parte de las plataformas en línea de alquiler de corta duración, la autoridad competente debe tener el derecho de solicitar a dichas plataformas que vuelvan a presentar los datos que obren en su poder (Considerando nº 17).



Salvo disposición en contrario del Derecho de la Unión Europea, éstos son los únicos datos que deben transmitir las plataformas. El resto de datos personales de los huéspedes serán recogidos por las autoridades a través de los anfitriones, de conformidad con lo que establezca en cada caso la normativa nacional<sup>40</sup>.

#### 4. La ventanilla única digital nacional

Para evitar que las plataformas digitales se enfrenten a requisitos técnicos divergentes y a varios puntos de acceso para el intercambio de datos dentro de un Estado miembro, el Reglamento 2024/1028 idea el mecanismo denominado *ventanilla única digital nacional*, la cual funciona como pasarela para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas y las autoridades con el objetivo de garantizar un intercambio de datos oportuno, fiable y eficiente, permitiendo a las autoridades supervisar el cumplimiento de los procedimientos de registro por parte de los anfitriones. Tal es la relevancia de este instrumento que el propio Reglamento 2024/1028 condiciona la exigibilidad de los deberes de información a cargo de las plataformas (art. 9) a la existencia, en cada Estado miembro, de su propia ventanilla única digital<sup>41</sup>. Se trata de un sistema digital unificado para la recepción y transmisión de los datos exigidos a las plataformas, con los requisitos previstos en los artículos 10 y 11 del Reglamento. Entre tales requisitos destaca la obligación de facilitar a las plataformas la realización de las comprobaciones aleatorias requeridas por el propio Reglamento 2024/1028, proporcionándoles al efecto una base de datos en línea o una interfaz de libre acceso y legible *por máquina*. Estas comprobaciones aleatorias se deben poder realizar tanto de forma automática –mediante una interfaz de programación de aplicaciones que permita cotejar un número de registro con las entradas dadas que figuran en el registro de los procedimientos individuales de registro en un Estado miembro– como manualmente<sup>42</sup>. Son, por tanto, los Estados miembros quienes deben proporcionar a las plataformas digitales los medios técnicos para cumplir con los deberes de verificación exigidos por el Reglamento 2024/1028 respecto de la información proporcionada por los anfitriones con ocasión del registro de sus unidades alojativas. La finalidad de este sistema es reducir el número de errores e incoherencias en relación con los datos analizados y, fundamentalmente, aliviar la carga que para las plataformas supone esta obligación de comprobación, aun cuando se trate de una comprobación aleatoria.

<sup>40</sup> En España, conforme a lo establecido por el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor. Sobre esta controvertida norma *vid.* MARTÍN FERNÁNDEZ, C., «Las obligaciones de registro documental en los ámbitos del hospedaje y del alquiler de vehículos para garantizar la seguridad ciudadana», en GOSÁLBEZ PEQUEÑO, H. y BUENO ARMIJO, A. M<sup>a</sup>. (Dirs.) *et al.*, *Desregulación y regulación de la economía colaborativa en la actividad turística y las actividades con incidencia turística*, Thomson Reuters Aranzadi, 2023, págs. 543-575 y CORRAL SASTRE, A., «Las obligaciones de registro documental e información sobre hospedaje y alquiler de vehículos a motor en España a la luz de la normativa europea sobre protección de datos», *REDE. Revista española de derecho europeo*, núm. 90, 2024, págs. 89-114.

<sup>41</sup> Considerando n<sup>o</sup> 20.

<sup>42</sup> El Reglamento 2024/1028 considera que la obligación de facilitar a las plataformas un sistema que permita las comprobaciones aleatorias se cumple cuando las autoridades permitan que aquéllas accedan a un sistema centralizado y gratuito que permita la verificación automática de las zonas cubiertas por un procedimiento de registro o de la validez de los números de registro (Considerando n<sup>o</sup> 22).



La ventanilla única digital es el instrumento que cierra el sistema de reparto de responsabilidades concebido por el Reglamento 2024/1028, en el que cada uno de los sujetos que participan en el procedimiento de registro de las unidades ofertadas como alojamientos de corta duración tienen una función, unos deberes y una responsabilidad: los anfitriones son responsables de la veracidad de los datos comunicados al registro y a las plataformas, las plataformas son responsables de los datos comunicados a las autoridades y de realizar verificaciones no exhaustivas y automatizadas, y, finalmente, las autoridades son responsables de mantener el sistema de registro público de las unidades alojativas y de facilitar a las plataformas digitales la infraestructura técnica necesaria para llevar a cabo las comprobaciones aleatorias exigidas. Se trata, por tanto, de un sistema de reparto de deberes y responsabilidades mediante el cual los autores del Reglamento 2024/1028 han tratado, el tiempo dirá si con éxito, de equilibrar las cargas de los tres actores principales en la actividad de arrendamiento de alojamientos de corta duración.

### III. El proyecto de real decreto por el que se crea la ventanilla única digital de arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración

La incorporación de las previsiones del Reglamento 2024/1028 al ordenamiento jurídico español tendrá lugar, previsiblemente, a través de un Real Decreto, aún en fase de elaboración, denominado Real Decreto por el que se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración. En relación con este proyecto normativo se pueden hacer las siguientes observaciones:

- a) Existen dudas sobre el ámbito objetivo de aplicación del Real Decreto derivadas de los títulos competenciales invocados por sus autores. Aunque el Proyecto de Real Decreto hace un repaso de la política de vivienda llevada a cabo por el Gobierno en los últimos años, citando incluso la Ley 12/2023, de 24 de mayo, *por el derecho a la vivienda*, como instrumento de desarrollo del artículo 47 de la Constitución, no llega a fundamentar expresamente la competencia para desarrollar las previsiones del Reglamento 2024/1028 en el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Sí cita expresamente como títulos habilitantes de la competencia para aprobar esta norma otros preceptos constitucionales, concretamente los artículos 149.1.8<sup>a</sup> –legislación civil, en este caso en relación con el Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles–, 149.1.13<sup>a</sup> –bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica– y 149.1.1<sup>a</sup> –condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales–. El Proyecto de Real Decreto proclama su respeto a las competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas, señalando que éste “*en ningún caso comprende regulaciones de carácter material sobre competencias de carácter autonómico*” pues “*se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor del Registro de la Propiedad y de Bienes Muebles y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de*



*carácter estatal*<sup>43</sup>. Los autores del Proyecto de Real Decreto parecen ser conscientes de la dificultad de fundar su competencia para la regulación del procedimiento de registro de las viviendas particulares utilizadas como alojamientos de corta duración en el artículo 47 de la Constitución, y optan por no esgrimir el derecho a la vivienda como título competencial de esta regulación. Por el contrario, sí fundamentan expresamente su competencia en la legislación de arrendamientos urbanos, señalando en su artículo 2 –*definiciones*– que se entenderá por servicio de alquiler de corta duración “*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 temporal, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos [...]*”. Sin embargo, debe recordarse que esta misma Ley (en adelante, LAU), tras su modificación del año 2013<sup>44</sup>, excluye de su ámbito de aplicación “[...] *a cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística*” (artículo 5 letra e)<sup>45</sup>. Parece, por tanto, que el Proyecto de Real Decreto excluye de su ámbito de aplicación la actividad de las viviendas de uso turístico cuando se encuentren reguladas por las Comunidades Autónomas, al tratarse de una materia reconocida expresamente por la propia LAU como integrante de la normativa sectorial turística, competencia de las Comunidades Autónomas en virtud del artículo 148.1.18ª de la Constitución y de los diferentes Estatutos de Autonomía. Es cierto que el Proyecto de Real Decreto no alude expresamente a las viviendas de uso turístico, seguramente para evitar la apariencia de una invasión competencial respecto de las Comunidades Autónomas, pero excluir esta actividad de alojamiento del ámbito objetivo de aplicación del Real Decreto provocará sin duda una merma significativamente de sus efectos sobre el mercado de arrendamiento de larga duración –que es su objetivo principal–, habida cuenta de la preponderancia de las viviendas de uso turístico en el mercado del alquiler de alojamientos de corta duración en viviendas particulares. No tiene sentido, por tanto, fundamentar la competencia estatal para regular la actividad de las viviendas de uso turístico en una norma, como la LAU, que atribuye expresamente su regulación a las Comunidades Autónomas salvo que, efectivamente, sea deseo de los autores del Real Decreto excluir de su ámbito de aplicación a las viviendas de su uso turístico, lo que, como se ha señalado, limitaría extraordinariamente los efectos de esta norma sobre el mercado de arrendamiento de viviendas.

- b) El artículo 4.2 letra a del Proyecto de Real Decreto excluye de su ámbito de aplicación los arrendamientos para uso distinto al de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 LAU, esto es, aquellos arrendamientos “*cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*”. Sí quedan

<sup>43</sup> Exposición de motivos § 14º.

<sup>44</sup> Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

<sup>45</sup> Sobre esta modificación *vid.* ROMÁN MÁRQUEZ, A., «Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, núm. 6, 2014.



incluidos en el ámbito de aplicación del Proyecto de Real Decreto aquellos arrendamientos “*deriva[dos] de causas de carácter temporal [...] que no suponga[n] una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma*”, entre las que cita el uso vacacional o turístico. Tampoco tienen aquí encaje las viviendas de uso turístico, pues el citado artículo 3 LAU regula los denominados arrendamientos *por temporada*, que pueden ser turísticos por expresa mención de esta Ley, pero que tras su modificación de 2013 no se identifican ya con la actividad de las viviendas de uso turístico una vez que las Comunidades Autónomas han hecho uso de la posibilidad prevista en su artículo 5 letra e, regulando esta figura en su normativa turística.

- c) En relación con la exclusión de las viviendas de uso turístico de la LAU, el Proyecto de Real Decreto señala que ésta “*parte de la causalidad como elemento fundamental para distinguir los arrendamientos de temporada y, en general los de corta duración, de los ordinarios de vivienda, no haciendo referencia a un plazo determinado*”. Siendo esto cierto, también lo es que la mayoría de Comunidades Autónomas, ante la dificultad de determinar la causa del arrendamiento de corta duración de una vivienda –que puede tener una motivación turística o de ocio, pero también puede arrendarse por motivos de trabajo, negocios o por necesidades personales–, han optado, como se ha señalado, por fijar un criterio temporal que permita diferenciar entre la cesión de la vivienda como vivienda de uso turístico y para otros usos más prolongados en el tiempo, como el señalado arrendamiento de temporada<sup>46</sup>. Las Comunidades Autónomas ha optado por la fijación de umbrales temporales de uso por parte de los huéspedes, los cuales hacen de *frontera* entre una y otra modalidad de uso de las viviendas y, consecuentemente, de su regulación por la normativa turística o por la reguladora de los arrendamientos urbanos. La causa del arrendamiento de corta duración es, por tanto, indiferente a la hora de determinar su sujeción o no al Proyecto de Real Decreto, pues resulta prácticamente imposible determinar si la vivienda se cede con finalidad turística o con otra diferente, incluso en el caso de que el servicio se haya contratado a través de un canal de oferta turística –como una plataforma digital que intermedie en este sector–, lo cual es, por otra parte, habitual cuando se reservan estancias de corta duración por motivos de trabajo o negocio, ya sean en establecimientos hoteleros o en viviendas de uso turístico. Será el tiempo de uso de la vivienda por el huésped, fijado por la normativa turística autonómica, el que determine en la mayoría de Comunidades Autónoma si se trata de una vivienda de uso turístico, excluida del Proyecto de Real Decreto en virtud del artículo 5 LAU, o de otra modalidad de arrendamiento de corta duración, sujeta al futuro Real Decreto.
- d) Existen dudas sobre la utilidad y oportunidad de residenciar el procedimiento de registro en el Registro de la Propiedad y el de Bienes Muebles, y no en un registro administrativo. Parece claro que la decisión de los autores del Proyecto de Real Decreto viene determinada por el título competencial en el que fundamentan su intervención en el sector –legislación civil– y no tanto en que, como argumentan, se trate de una “*fórmula eficaz y con garantías de seguridad jurídica, más difícil de alcanzar mediante otras fórmulas como las de los registros administrativos*”, en el eventual control jurídico de la norma vigente en cada territorio –que puede reali-

<sup>46</sup> Vid. la nota al pie nº 12.



zar un Registrador de la Propiedad, pero también el órgano administrativo del que dependa el registro administrativo— o en el control del cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar<sup>47</sup> —control, que desde luego, compete exclusivamente a los particulares que formen parte de dichas comunidades, pues no existe ningún interés público en ello—. Precisamente en relación con el alegado control de la legalidad, existen dudas respecto al alcance del control jurídico que realizarán los titulares de los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles sobre las unidades cuya inscripción se pretenda, habida cuenta que su labor está regulada por la compleja y extensa legislación registral, lo que puede dar lugar a dificultades añadidas respecto de la inscripción en un registro administrativo, sometido únicamente a la legislación administrativa que regule estos instrumentos y a la legislación sectorial específica de la figura jurídica de que se trate —en este caso, el arrendamiento de corta duración—. Aunque los titulares de las unidades de alojamiento recibirán de forma automática un número de registro provisional con la mera presentación de la solicitud de inscripción y de la documentación requerida por el Proyecto de Real Decreto, éste dispone que, *[t]ras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad y dicho número de registro pasará a ser definitivo, lo cual se notificará al interesado* (arts. 9.3 y 10.1), lo que implica una labor de comprobación del ajuste a la legalidad registral de cada una de las solicitudes de inscripción, labor que se antoja compleja y laboriosa habida cuenta del gran número de unidades susceptibles de acceder a estos registros, y que va a poner sin duda a prueba las capacidades personales y materiales de los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles.

- e) También existen dudas en relación con el alcance de alguna de las obligaciones impuestas a las plataformas digitales por el Proyecto de Real Decreto, concretamente la contenida en su artículo 6 letra *h*, que exige a éstas *“habilitar un mecanismo técnico automático que permita validar el formato del número de registro a la persona arrendadora cuando lo facilite al ofertar su vivienda”*. No queda claro si la obligación se limita a comprobar que el formato del número de registro proporcionado por el anfitrión posee el formato oficial establecido en el procedimiento de registro —lo cual lo convierte en un control poco riguroso, pues no resulta complicado para los interesados conocer dicho formato—, o si el Proyecto de Real Decreto exige un control más intenso, lo que podría entrar en contradicción con el Reglamento 2024/1028, que como se ha señalado limita el deber de verificación de las plataformas a la realización de un control aleatorio facilitado por la ventanilla única digital de cada Estado miembro, sin requerir en ningún caso un control exhaustivo por parte de las plataformas que abarque todos y cada uno de los anuncios que publiciten.
- f) El Proyecto de Real Decreto limita la validez de los números de registro a doce meses desde su obtención, debiendo su titular renovarlo periódicamente (art. 10.6). Esta exigencia podría contravenir lo establecido en la Directiva de servicios, así como en la normativa interna de trasposición al ordenamiento jurídico español, ya que ambas prohíben limitar la duración de los instrumentos que habilitan el acceso

<sup>47</sup> Exposición de motivos § 11º.



a una actividad de servicios<sup>48</sup> –la obligación de figurar en un determinado registro para realizar una actividad económica sin duda lo es<sup>49</sup>– salvo en tres circunstancias tasadas: a) renovación automática, b) limitación del número de operadores en el mercado, y c) salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general. En relación con cada una de estas posibilidades, el Proyecto de Real Decreto no prevé la renovación automática del número de registro (*vid.* art. 10.6 párrafo segundo), por lo que no sería aplicable este supuesto para justificar la limitación de la vigencia de los números de registro. En cuanto a la existencia de contingentes de operadores en el mercado, es cierto que éstos se están imponiendo en algunos municipios a través, fundamentalmente, de la normativa urbanística<sup>50</sup>, pero en tal caso la limitación de la duración del número de registro solamente debería afectar a estos alojamientos, y no a todos de forma indiscriminada, además de que la limitación del número de operadores en un determinado mercado tiene una serie de implicaciones de gran relevancia práctica que no han sido previstas por el Proyecto de Real Decreto<sup>51</sup>. Por último, es posible que razones de interés general puedan justificar la imposición de limitaciones cuantitativas en algunas modalidades de arrendamiento de corta duración, pero éstas no han sido alegadas ni probadas por los autores de la norma, a los que corresponde, como se ha señalado ya, la carga de demostrar la necesidad de cualquier limitación al acceso o ejercicio de una actividad económica.

- g) Finalmente<sup>52</sup>, el Proyecto de Real Decreto no contiene un régimen sancionador, desatendiendo –al menos por el momento– una de las exigencias del Reglamento 2024/1028, el cual requiere que, al objeto de garantizar su cumplimiento efectivo, los Estados miembros establezcan sanciones *eficaces, proporcionadas y disuasorias*

<sup>48</sup> Artículos 11 de la Directiva de servicios y 7 de la 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

<sup>49</sup> La Directiva de servicios aclara en este sentido que “[e]l concepto de «régimen de autorización» debe abarcar, entre otros, los procedimientos administrativos mediante los cuales se conceden autorizaciones, licencias, homologaciones o concesiones, pero también la obligación, para poder ejercer una actividad, de estar inscrito en un colegio profesional o en un registro, en una lista oficial o en una base de datos, de estar concertado con un organismo o de obtener un carné profesional” (Considerando nº 39).

<sup>50</sup> *Vid.* las restricciones al número de viviendas de uso turístico contenidas en los instrumentos de planificación urbanística de municipios como Barcelona, Sevilla o Málaga.

<sup>51</sup> La Directiva de servicios y las leyes que incorporan sus preceptos al ordenamiento jurídico español anudan dos importantes consecuencias a la limitación del número de operadores en el mercado: en primer lugar, las autorizaciones que habiliten para acceder a este mercado deben tener una duración limitada, sin que resulte admisible su renovación automática; y, en segundo lugar, la selección de los operadores interesados en prestar sus servicios en el mercado debe hacerse mediante un procedimiento competitivo, imparcial, transparente y público, y que, en ningún caso, puede incluir ventajas para el prestador cesante o las personas que estén especialmente vinculadas con él (*vid.* arts. 12 de la Directiva de servicios y 8 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio). Por esta razón, las autorizaciones sometidas a una limitación cuantitativa se extinguen periódicamente y la Administración competente debe volver a ofrecerlas a los operadores interesados en un procedimiento selectivo con las características señaladas. Al tratarse de un procedimiento competitivo se excluyen aquellos mecanismos de selección de los interesados que no realicen una comparación entre las solicitudes, como los basados en el principio *prior in tempore, potior in iure*.

<sup>52</sup> Otra observación que puede hacerse al Proyecto de Real Decreto, ésta de carácter menor, es que entre el contenido mínimo de las solicitudes de registro prevé la inclusión de “una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones” (art. 9.2.B.e). Sin embargo, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, prohíbe notificar los actos administrativos mediante correo electrónico, que solamente puede ser utilizado para realizar los avisos regulados en su artículo 41 (*cf.* art. 43.1).



aplicables a las plataformas que infrinjan sus preceptos, especialmente en lo relativo a las obligaciones de intercambio de datos<sup>53</sup>.

Como se ha podido comprobar, existe una serie de cuestiones que generan importantes dudas respecto de elementos esenciales del sistema propuesto por el Proyecto de Real Decreto, como su ámbito objetivo o el alcance de la labor de control de los encargados de los Registros de la Propiedad y de las obligaciones de verificación de las plataformas. Tampoco se vislumbran las ventajas del sistema centralizado de inscripciones residencializado en registros de naturaleza civil sobre el tradicional sistema de inscripción en registros administrativos. El Reglamento 2024/1028 exige la creación de una *ventanilla única digital nacional* a la que las plataformas deben transmitir determinados datos con cierta periodicidad, pero no la instauración de un sistema de registro con las características propuestas en el Proyecto del Real Decreto, por lo que habría resultado perfectamente posible optar por un sistema descentralizado de registros administrativos similar al que existe en la Administración turística autonómica, añadiéndole únicamente los mecanismos de interconexión necesarios con la ventanilla única digital. Este último sistema parece, por las razones expuestas, más sencillo y ágil, además de ofrecer mayor seguridad jurídica a los interesados.

#### IV. Bibliografía

BASSOLS COMA, M., «Principios e instrumentos de buena regulación normativa económica y eliminación de cargas administrativas», en RODRÍGUEZ-ARANA MUÑOZ, J., y JINESTA, E. (Dir.) *et al.*, *El Derecho Administrativo en perspectiva: en homenaje al profesor José Luis Meilán Gil*, RAP, Vol. 2, 2014.

CORRAL SASTRE, A., «Las obligaciones de registro documental e información sobre hospedaje y alquiler de vehículos a motor en España a la luz de la normativa europea sobre protección de datos», *REDE. Revista española de derecho europeo*, núm. 90, 2024.

GONZÁLEZ CABRERA, I., *El alojamiento colaborativo o el nuevo hospedaje low cost*, Dykinson, 2020.

HERNANDO RYDINGS, M<sup>a</sup>., «La regulación de las viviendas de uso turístico a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico. La zonificación de las viviendas de uso turístico», en ROMÁN MÁRQUEZ, A. (Dir.) *et al.*, *Viviendas de uso turístico: Análisis de la situación actual y propuestas para la mejora de su marco regulatorio*, Fundación Democracia y Gobierno Local, 2024.

MACHO CARRO, A., «Derecho a la vivienda y ordenación del mercado del alquiler turístico en la Unión Europea. Comentarios a raíz de la Sentencia Cali apartments y su recepción en España», *Revista de Estudios Europeos*, núm. 79, 2022.

MARTÍN FERNÁNDEZ, C., «Las obligaciones de registro documental en los ámbitos del hospedaje y del alquiler de vehículos para garantizar la seguridad ciudadana», en GOSÁL-

<sup>53</sup> Considerando nº 30.



BEZ PEQUEÑO, H. y BUENO ARMIJO, A. M<sup>a</sup>. (Dir.) *et al.*, *Desregulación y regulación de la economía colaborativa en la actividad turística y las actividades con incidencia turística*, Thomson Reuters Aranzadi, 2023.

PADRÓS REIG, C., «Examen por el TJUE de las condiciones de concesión de autorización municipal para alojamientos turísticos. La STJUE de 22 de septiembre de 2020 Cali Apartments o la versatilidad de los conceptos jurídicos indeterminados de la DSMI», *Revista General de Derecho del Turismo*, núm. 2. 2020.

RIBEIRO CAFÉ, A. P., «La naturaleza jurídica de las plataformas en línea de alojamiento. Análisis de la sentencia del TJUE Airbnb-Ireland», en FELIÚ ÁLVAREZ DE SOTOMAYOR, S. (Dir.) *et al.*, *Plataformas digitales en los alquileres vacacionales*, Reus, 2020.

ROMÁN MÁRQUEZ, A., «Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, núm. 6, 2014.