

# Informe

**El Registro de Arrendamientos de la Ventanilla Única Digital: un análisis de sus ventajas, limitaciones, errores y vías de fuga de su puesta en práctica, a partir de los datos de Madrid**

Mayo de 2026



ASOCIACIÓN VECINAL  
DE SOL Y BARRIO DE LAS LETRAS



Federación

Vecinal

FR  
AV  
M

# Índice

<b>1. Introducción y contexto</b> .....	2
<b>2. Objetivos</b> .....	9
<b>3. Fuentes y tratamiento de la información:</b> .....	10
<b>4. Resultados:</b> .....	12
a. <i>Incumplimientos y retrasos en la inscripción en la Ventanilla Única</i> .....	12
b. <i>Publicación de Códigos de Registro de Ventanilla Única TURÍSTICOS asociados a alojamientos ilegales de acuerdo con el repertorio del Ayuntamiento de Madrid</i> .....	13
c. <i>Publicación de Códigos de Registro de Ventanilla Única NO TURÍSTICOS asociados a alojamientos que en la práctica siguen manteniendo su actividad como alojamientos turísticos</i> .	14
d. <i>Otros asuntos</i> .....	16
<b>5. Conclusiones y propuestas:</b> .....	17
<b>Anejo 1. Dificultades metodológicas:</b> .....	19
<b>Anejo 2. Abreviaturas:</b> .....	20
<b>Anejo 3. Referencias legales:</b> .....	21

# 1. Introducción y contexto

La situación de tolerancia y pasividad de las Administraciones en relación con el anuncio y la gestión de las viviendas de uso turístico (VUT) en Madrid se mantiene, a pesar del cambio habido en la opinión pública sobre el problema, sin que las campañas de denuncia y la aparición en medios de comunicación parezcan estimular un mayor control y actividad sancionadora como correspondería.

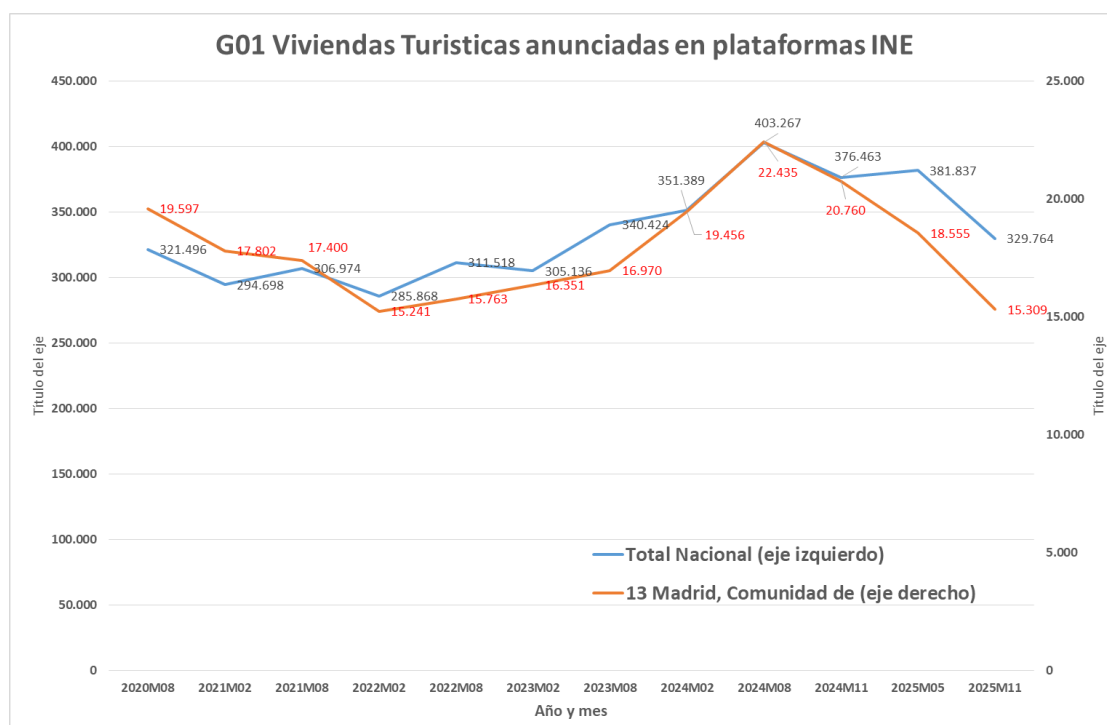
No obstante, la entrada en vigor del “*Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración*” ha supuesto en diversos aspectos un cambio de situación y, entre sus diversos efectos, se ha producido un aparente desplazamiento del alquiler turístico a un supuestamente fraudulento alquiler de temporada así como otros aspectos todavía no analizados.

En este sentido la entrada en funcionamiento de la Ventanilla Única Digital, cuyo objetivo principal era añadir información y transparencia para todos los actores implicados en el fenómeno del alquiler turístico, ha aportado información y transparencia adicional muy limitada sobre el asunto, prácticamente concentrada en las siguientes notas de prensa:

- 30 de junio de 2025 (con los alojamientos activos, activos provisionales y revocados de los primeros 215.000 presentados y unos pocos totales por Comunidades Autónomas):  
<https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/vivienda-agenda-urbana/paginas/2025/300625-alojamientos-corta-duracion.aspx>
- 7 de julio de 2025 (con el desglose entre alquiler turístico y de temporada sobre 255.000, con desglose por Comunidad Autónoma y diez municipios con más solicitudes): <https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/lun-07072025-0856>

- 2 de febrero de 2026 (notificación a plataformas de 86.000 pisos turísticos y de temporada ilegales cuyos anuncios deben ser retirados y desglose por 16 municipios con más solicitudes revocadas): <https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/lun-02022026-1352>
- 9 de febrero de 2026 (señalando el descenso de viviendas turísticas de acuerdo a la estadística experimental del INE “Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad” entre mayo y noviembre de 2025 y atribuyendo dicho descenso a las medidas impulsadas por el Ministerio de la Vivienda): <https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/lun-09022026-1126>

Se trata detalles sumarios, que no permiten responder a las necesidades de información del fenómeno en el tiempo y el territorio, las características de los bienes inmuebles implicados y las de sus gestores y titulares, de modo que se pueda comprender la evolución del fenómeno y tener una discusión informada sobre su impacto y, en su caso, las medidas de regulación necesarias teniendo en cuenta todos los actores, flujos económicos e intereses implicados.



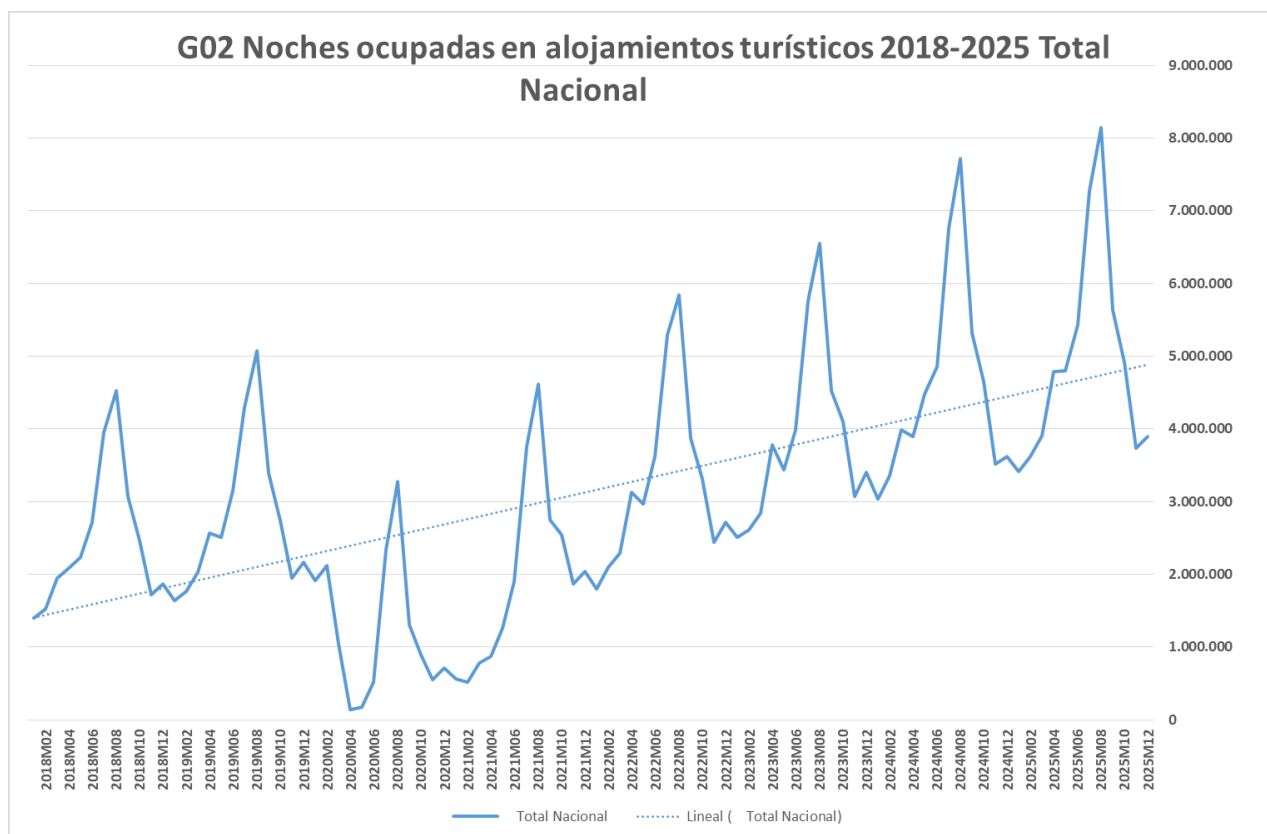
Viviendas turísticas anunciadas en plataformas INE

Sin duda las acciones del Ministerio de la Vivienda han tenido su efecto, pero seguramente dicho impacto debe ser relativizado a la vista de los mismos datos que menciona la nota de prensa del Ministerio de la Vivienda (véase el Gráfico 01). Por una parte, el descenso comenzó en el periodo agosto-diciembre de 2024, cuando todavía la Ventanilla Única no estaba en funcionamiento y en ese campo puede interpretarse como un máximo registrado desde el inicio de dicha estadística (agosto 2020).

Por otra parte, hay que considerar que la serie presenta una clara estacionalidad, que no ha sido tenida en cuenta en el comentario de la nota de prensa, pero que habrá que evaluar una vez publicado los siguientes datos (de referencia mayo de 2026).

También ha de señalarse que el impacto de salida del mercado no sólo ha de estimarse con la evaluación del número de alojamientos turísticos que se dejan de anunciar, sino también por la medición de la intensidad con la que son usados dichos alojamientos, esto es, con el número de noches en los que son arrendados. Este aspecto está medido por la estadística experimental del INE titulada “Estimación de la ocupación en alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia (grupo 55.2 de la CNAE-2009) a partir de información suministrada por plataformas digitales” con información suministrada por Eurostat a partir de los datos remitidos por las plataformas).

Como se puede ver en el Gráfico 02, el panorama es muy diferente del anterior. La estacionalidad es mucho más pronunciada, pero la observación de las noches ocupada (un indicador bastante cercano a la sobrecarga de los visitantes en relación con los vecinos, los servicios y la actividad económica) parece dar una impresión de crecimiento ascendente que no ha tenido inflexión por los cambios normativos u otros fenómenos.

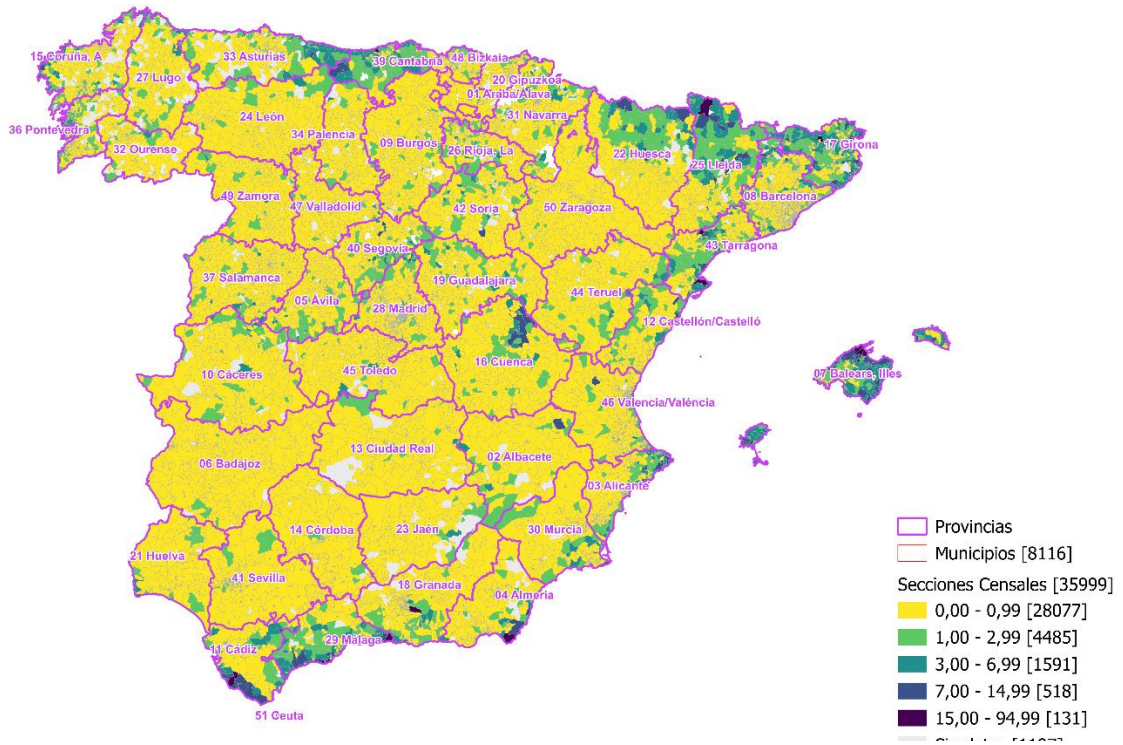


Noches ocupadas en alojamientos turísticos 2018-2025 (total nacional)

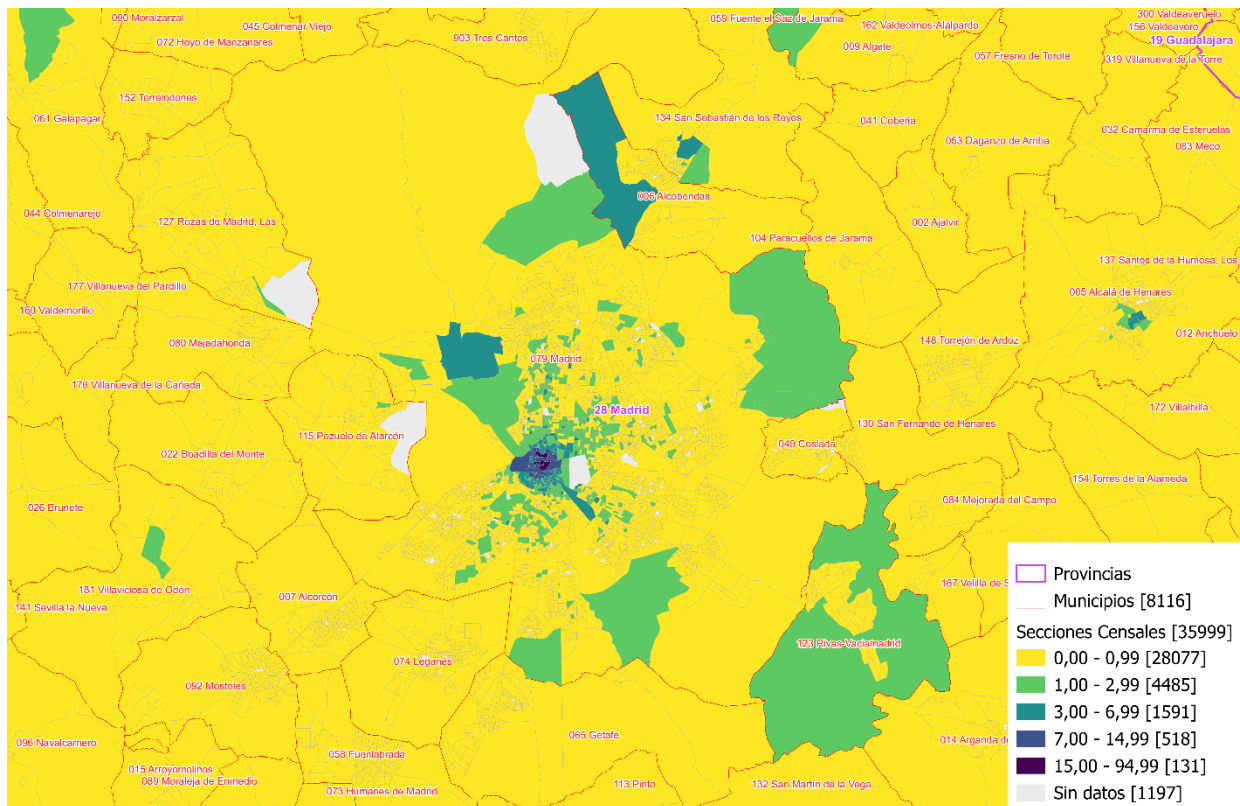
Centrándonos en Madrid, es conocido que el impacto de la vivienda turística está muy concentrado en las áreas centrales del municipio y que además dicha concentración apenas ha evolucionado en el tiempo, como puede observarse en los mapas siguientes.

Los dos primeros mapas cartografían la proporción en noviembre de 2025 (última fecha disponible) de alojamientos turísticos sobre el número total de viviendas del Censo 2021 (incluidas ocupadas, secundarias y desocupadas).

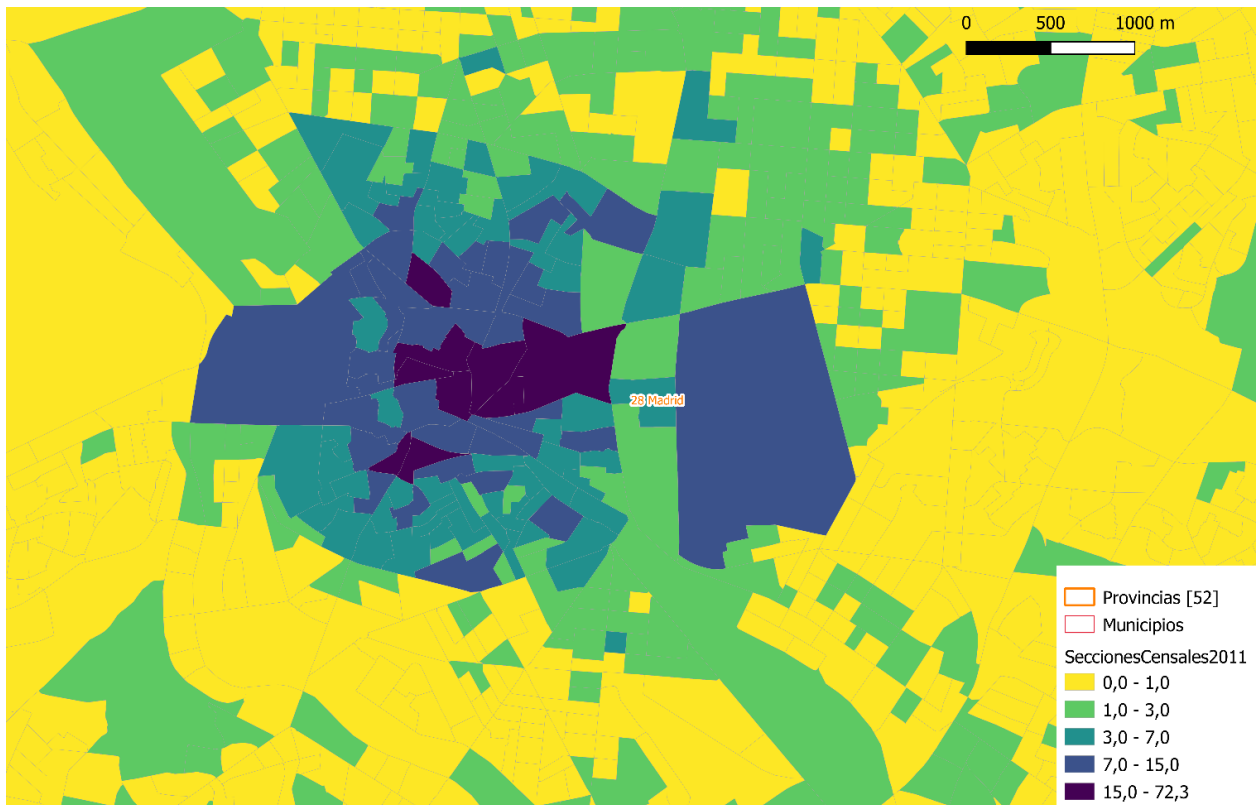
Los dos mapas siguientes, que representan el Distrito Centro y sus secciones censales aledañas, comparan dicha proporción entre viviendas turísticas y totales en febrero de 2022 y noviembre de 2025. Las diferencias parecen haberse mantenido muy estables en el tiempo.



Proporción de viviendas turísticas respecto al total de viviendas por sección censal (noviembre de 2025)

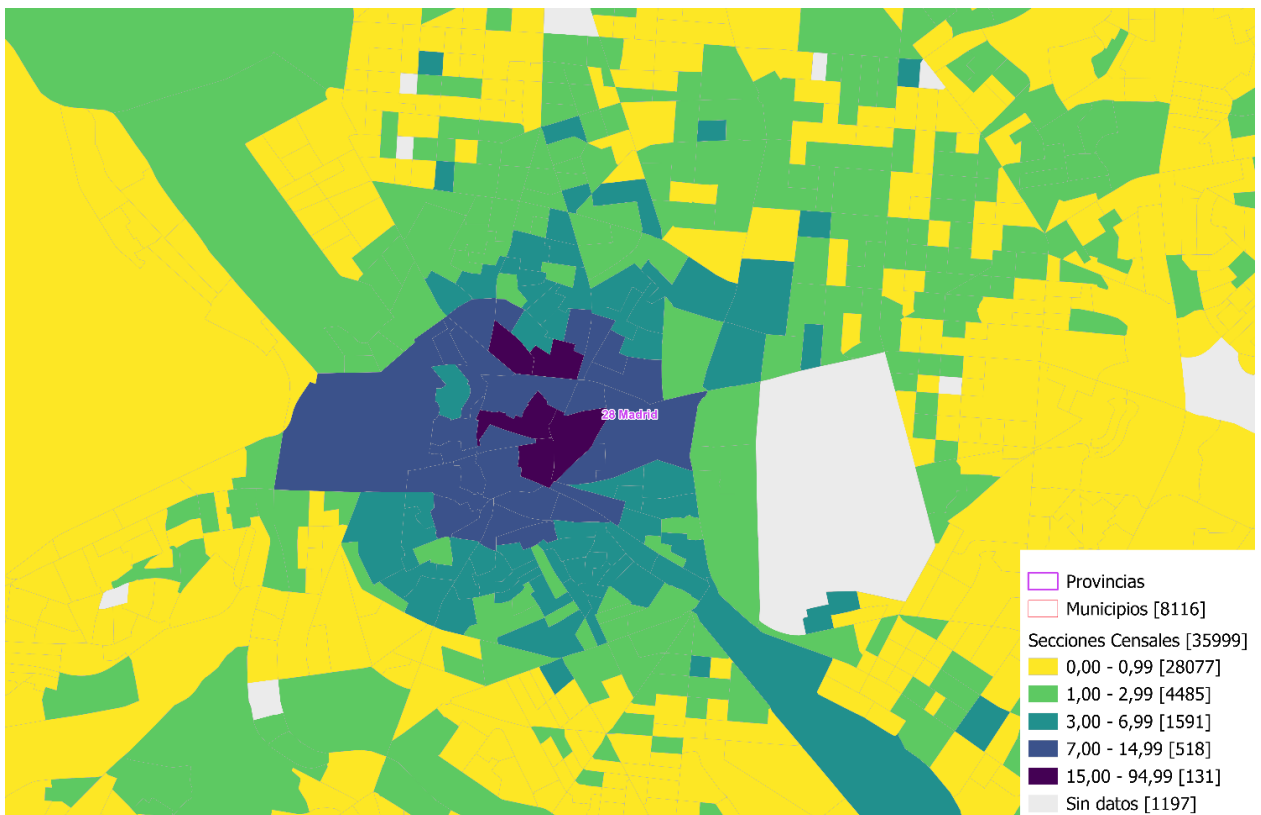


Proporción de viviendas turísticas respecto al total de viviendas por sección censal (detalle de la ciudad de Madrid)



Porcentaje de viviendas turísticas respecto a total de viviendas en Febrero de 2022 por sección censal

*Porcentaje de viviendas turísticas respecto al total de viviendas en febrero de 2022 por sección censal*



Proporción de viviendas turísticas respecto al total de viviendas por sección censal **Noviembre de 2025**

*Proporción de viviendas turísticas respecto al total de viviendas por sección censal en noviembre de 2025*

Quizá el cambio más preocupante que se está produciendo con la implantación del Registro de Ventanilla Única es el desdibujamiento en la práctica de la definición de la vivienda turística, que está dificultando aún más su sujeción a la normativa urbanística, turística y fiscal. Nuestro contexto normativo y las especificaciones de puesta en marcha del Registro Único de Arrendamientos han permitido un agujero normativo por el que se están fugando alojamientos turísticos claramente orientados a dicho fin que pretenden disfrazarse de supuestos arrendamientos temporales, como vía de escapar de las restricciones que poco a poco se han ido implantando para controlar el fenómeno de la turistificación intensiva. Se trata de una práctica muy habitual de los operadores más profesionalizados, que en ocasiones se presenta claramente como una triquiñuela para bordear la legalidad y que en otras ocasiones apenas se oculta.

Esta apreciación no es solo compartida por las entidades vecinales y por cualquier observador atento sobre el terreno, sino que ha sido apreciada igualmente por diversos grupos parlamentarios que han depositado la *Proposición de Ley 122/000136 para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones*, cuyo preámbulo empieza de la siguiente manera: "La realización de contratos temporales y los alquileres de habitaciones se ha convertido en la práctica en una figura clave, utilizada por miles de arrendadores, para esquivar algunos de los preceptos más garantistas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y la regulación de los alquileres": proponiéndose diversas modificaciones, entre las que destacan:

- Los contratos de arrendamiento de vivienda temporal deberán prever de forma expresa la causa que motiva el desplazamiento temporal del arrendatario. Dicha causa deberá ser real y acreditable, recayendo sobre el arrendador la carga de la prueba de su existencia. La ausencia de una causa de temporalidad debidamente prevista en el contrato lo privará de su naturaleza temporal y comportará su sumisión al presente título en las mismas condiciones que los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, con efectos retroactivos a la formalización del contrato.
- En los contratos de arrendamiento de vivienda temporal la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, no pudiendo ser inferior a treinta y un días, ni exceder de doce meses, en atención a las causas que lo motiven.

## 2. Objetivos

Para abordar este asunto el Grupo de Trabajo de Vivienda y VUTs de la Asociación Vecinal de Sol y Barrio de Las Letras ha decidido poner en marcha un trabajo experimental (de análisis de datos y de pateo del terreno) que permita evaluar qué es lo que se está registrando en la nueva Ventanilla Única Digital en el ámbito de su Asociación y si corresponde a lo establecido por el Real Decreto 1312/2024.

Lógicamente, en tanto que entidad cívica, una asociación vecinal no dispone de los sistemas de información y capacidades técnicas de que disponen las administraciones públicas, pero incluso con medios limitados se ha pretendido aportar evidencia sobre problemas muy relevantes en el funcionamiento práctico del Registro Único de Alojamientos Turísticos tanto en el ámbito de los barrios centrales de Madrid, como de lo que se pueda inferir en otros ámbitos con el análisis realizado.

### 3. Fuentes y tratamiento de la información:

Para este análisis se han descargado los datos públicos de Inside Airbnb de la Comunidad de Madrid de 14 de septiembre de 2025 (los últimos disponibles que recogen todos los alojamientos ofertados en dicha plataforma y que incluyen 25.094 registros de alojamientos: “listing\_summary” en la terminología de Inside Airbnb) y se ha procedido a cotejar dicho repertorio, que incluye el Código de Ventanilla Única (COVU) de 53 posiciones. La metodología usada es como sigue

- Informaciones de partida:
  - Repertorio de Inside Airbnb de Madrid de 14 de septiembre de 2025 (último disponible) y repertorios complementarios de fechas anteriores (12 junio 2025, 5 marzo 2025, 12 diciembre 2024, 15 junio 2024, 13 diciembre 2022, 11 septiembre 2022, 7 junio 2022 y 10 marzo 2022), que contienen, entre otros:
    - Código Airbnb y nombre comercial del alojamiento.
    - Nombre del huésped, usualmente solo nombre, sin apellidos, y número de alojamientos de que dispone en la ciudad o región.
    - Distrito y barrio del municipio de Madrid.
    - Coordenadas geográficas (aproximadas, por perturbación para guardar confidencialidad).
    - Tipo de alojamiento.
    - Precio diario.
    - Número mínimo de noches por las que se contrata.
    - Número de visualizaciones (total y en los últimos doce meses) y fecha de la última visualización del alojamiento.
    - Disponibilidad en los 365 días próximos.
    - Licencia (es el campo clave pero puede estar relleno con cualquier texto).
      - Repertorios de la Comunidad de Madrid:
        - Alojamientos Turísticos de la Comunidad de Madrid:
        - [https://datos.comunidad.madrid/dataset/ef437c50-5b26-4843-92c3-d8eef5507fac/resource/260e80ac-2062-41f6-9f96-4902675b1078/download/alojamientos\\_turisticos.csv](https://datos.comunidad.madrid/dataset/ef437c50-5b26-4843-92c3-d8eef5507fac/resource/260e80ac-2062-41f6-9f96-4902675b1078/download/alojamientos_turisticos.csv)

- Declaraciones Responsables de actividad de Viviendas de Uso Turístico presentadas:
    - [https://datos.comunidad.madrid/dataset/914c95d2-455e-4797-893f-97b1e2b2426e/resource/41072914-3b76-46b2-bfff-4afdd48ed3cc/download/declaraciones\\_actividad\\_viviendas\\_uso\\_turistico.csv](https://datos.comunidad.madrid/dataset/914c95d2-455e-4797-893f-97b1e2b2426e/resource/41072914-3b76-46b2-bfff-4afdd48ed3cc/download/declaraciones_actividad_viviendas_uso_turistico.csv)
    - Histórico Declaraciones Responsables de actividad de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid presentadas:
      - [https://datos.comunidad.madrid/dataset/914c95d2-455e-4797-893f-97b1e2b2426e/resource/11fb61a4-99a8-405a-bc36-7631d8bc306b/download/declaraciones\\_actividad\\_viviendas\\_uso\\_turistico\\_historico.zip](https://datos.comunidad.madrid/dataset/914c95d2-455e-4797-893f-97b1e2b2426e/resource/11fb61a4-99a8-405a-bc36-7631d8bc306b/download/declaraciones_actividad_viviendas_uso_turistico_historico.zip)
    - Ayuntamiento de Madrid, Viviendas de Uso Turístico, Geoportal:
      - Servicio de visualización (WMS, ESRI.RESTESRI.RE): [https://geoportal.madrid.es/fsdescargas/IDEAM\\_WBGEOPORTAL/VIVIENDA/VIVIENDAS\\_TURISTICAS/VIVIENDAS\\_USO\\_TURISTICO.zip](https://geoportal.madrid.es/fsdescargas/IDEAM_WBGEOPORTAL/VIVIENDA/VIVIENDAS_TURISTICAS/VIVIENDAS_USO_TURISTICO.zip)
      - Descarga (.shp y .xls): [https://geoportal.madrid.es/fsdescargas/IDEAM\\_WBGEOPORTAL/VIVIENDAS\\_TURISTICAS/VIVIENDAS\\_USO\\_TURISTICO.xlsx](https://geoportal.madrid.es/fsdescargas/IDEAM_WBGEOPORTAL/VIVIENDAS_TURISTICAS/VIVIENDAS_USO_TURISTICO.xlsx)
    - Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid:
      - Listado de VUTs denunciadas:
        - <https://fravm.org/stop-vut/>
- Tratamiento de la información:
  - Descarga y comparación manual de las distintas informaciones.
  - Cotejo con otras fuentes y visitas sobre el terreno.
  - Evaluación en equipo de resultados.

## 4. Resultados:

### a. Incumplimientos y retrasos en la inscripción en la Ventanilla Única

La primera conclusión relevante es que el incumplimiento de lo señalado 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 es generalizado a la última fecha de disponibilidad de datos (14 de septiembre de 2025), como puede verse en la Tabla 1.

<b>Tabla 1. Alojamientos Inside Airbnb según tengan o no código de Ventanilla Única</b>				
	<b>Madrid</b>		<b>Barrios de Embajadores, Cortes y Sol (Distrito Centro)</b>	
	<b>Absoluto</b>	<b>%</b>	<b>Absoluto</b>	<b>%</b>
<b>Total (después limpieza)</b>	25.094	100,00	4.953	100,00
<b>CON código de Ventanilla Única</b>	6.218	24,78	1.433	28,93
<b>SIN código de Ventanilla Única</b>	18.876	<b>75,22</b>	3.520	<b>71,07</b>
<i>Fuentes y observaciones:</i>				
<i>Datos Inside Airbnb 14 de septiembre 2025 (último disponible)</i>				
<i>Tratamiento de la información: AVSLL Noviembre 2025-Abril 2026</i>				

Los recuentos, disponibles públicamente para cualquier entidad o particular en Internet, señalan que **en el caso del Municipio de Madrid el 75% de los alojamientos turísticos que se anuncian no disponen de código de registro de Ventanilla Única, varios meses después de su puesta en marcha.**

Adicionalmente, lo más llamativo es que dichas plataformas no han suspendido la publicación de dichos anuncios, como sería preceptivo, sin necesidad de ningún requerimiento por parte de la Administración.

b. Publicación de Códigos de Registro de Ventanilla Única TURÍSTICOS asociados a alojamientos ilegales de acuerdo con el repertorio del Ayuntamiento de Madrid

Hay que tener en cuenta que no se dispone en términos generales de una identificación detallada de la dirección postal exacta de los alojamientos anunciados en Airbnb (véase el Anejo 1 sobre dificultades metodológicas y apartado de conclusiones y propuestas).

No obstante, disponemos de una serie de registros para el Distrito Centro en los que sí disponemos de una identificación detallada de la dirección y por lo tanto podemos hacer un cotejo con los repertorios municipales.

Los resultados se pueden observar en la Tabla 2.

<b>Tabla 2. Análisis de alojamientos Inside Airbnb con código Ventanilla Única TURISTICO, y son VUTs ilegales en los barrios de Sol, Cortes y Embajadores</b>			
<b>De acuerdo con el repertorio de VUTs ilegales denunciadas por la FRAVM</b>			
		v04_Datos revisados 20260412	
<b>Resultados análisis de la información</b>		<b>Absoluto</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	Codigo Ventanilla Única / Registradores asignado a alojamiento ilegal	23	<b>30,3</b>
-	No localizado / otras situaciones	50	<b>65,8</b>
XX	Codigo VUT CM en Ventanilla Única fuera de formato	3	<b>3,9</b>
<b>TOTALES</b>		76	<b>100,0</b>
<i>Fuentes y observaciones:</i>			
<i>Datos Inside Airbnb 14 de septiembre 2025 (último disponible) y fechas anteriores (12 junio 2025, 5 marzo 2025, 12 diciembre 2024, 15 junio 2024, 13 diciembre 2022, 11 septiembre 2022, 7 junio 2022 y 10 marzo 2022)</i>			
<i>Alojamientos Turísticos de la Comunidad de Madrid</i>			
<i>Declaraciones Responsables de actividad de Viviendas de Uso Turístico presentadas</i>			
<i>Histórico Declaraciones responsables de actividad de viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid presentadas</i>			
<i>Ayuntamiento de Madrid, Viviendas de Uso Turístico, Geoportal: Servicios de Visualización y descarga</i>			
<i>Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid. VUTs denunciadas en junio de 2024</i>			
<i>Análisis elaborado por:</i>			
<i>AVSLL Noviembre 2025-Abril2026</i>			

**Resulta impactante que un 30% de los alojamientos analizados en los barrios de Sol, Cortes y Embajadores del Distrito Centro de Madrid que se anuncian en Airbnb dispongan de Código de Registro de Ventanilla Única de Registradores y sean alojamientos ilegales de acuerdo con los repertorios del Ayuntamiento de Madrid.**

Las notas de prensa del Ministerio de la Vivienda señalaban el importante dato de solicitudes rechazadas por los Registradores, pero si después de ese filtro aún se inscriben en una gran proporción a ilegales (algo que no ha sorprendido a los conocedores de la situación de VUTs en Madrid), implica que los procedimientos actuales de gestión requieren una auditoría muy seria y, en su caso, el establecimiento de responsabilidades.

c. *Publicación de Códigos de Registro de Ventanilla Única NO TURÍSTICOS asociados a alojamientos que en la práctica siguen manteniendo su actividad como alojamientos turísticos*

Esta era, por una parte, la tarea más difícil y compleja de nuestro trabajo, ya que se trataba de evaluar la actividad efectiva sin disponer de acceso a las fuentes que sí dispone la Administración para describir esta utilización fraudulenta de la modalidad de contrato de temporada. No entraremos aquí a una detallada descripción de los preceptos jurídicos, de su casuística y de las complejas fronteras de su identificación, ya que al respecto el propio Ministerio de la Vivienda ha elaborado una serie de orientaciones.

Pero, por otra parte, dicho trabajo no era tan complicado, pues nuestra ventaja es el buen conocimiento de la realidad de nuestros barrios y teníamos que identificar la evidencia práctica.

En una primera fase, como los repertorios de Airbnb no dan la dirección exacta, hicimos un trabajo de identificación de los casos en los que los propios anunciadores brindaban en dicha plataforma (o en otras) información precisa al respecto y con dicha información no solo identificamos los casos fraudulentos, sino el patrón de comportamiento de las empresas o particulares que ofrecían esos servicios. Los patrones resultaron muy claros:

- Anuncios en plataformas reservadas a alojamientos hoteleros.
- El “anfitrión” es una empresa que sirve servicios profesionales amplios.
- El “anfitrión” lleva más de cinco años en Airbnb prestando servicios de alojamiento turístico y “casualmente” se ha reconvertido a no turístico una vez llegada la obligatoriedad de registro en Ventanilla Única.

- Elevado número de reseñas anuales y mensuales (usualmente las reseñas han de ser multiplicadas por 3 o 4 para obtener los arrendamientos efectivos, para incluir los que no dejan reseña).
- Elevado precio por noche.
- Amplio número de visitantes extranjeros de distintas nacionalidades.
- Reseñas en las que los visitantes declaran sus intereses turísticos.
- Menciones del “anfitrión” de que es un arrendamiento de temporada, pero que dichos trámites (firma de contrato) no añaden dificultad a las facilidades acostumbradas de los turistas.
- Incluso en algún caso los “anfitriones” muestran una foto en la que se “olvidaron” que figura una placa de vivienda turística.

A partir de la anterior experiencia se seleccionó una muestra de alojamientos en nuestros barrios y procedió a hacer un análisis de todos los casos, asignándose finalmente una clasificación en los siguientes estados:

<b>TU</b>	<b>Sí es Turístico</b>
<b>NT</b>	<b>Confirmado Temporal no turístico</b>
<b>NA</b>	<b>No localizado / otras situaciones</b>

Lógicamente, ninguno de esos criterios por sí mismo es suficiente para disponer de una seguridad de clasificación como turístico encubierto, ni tampoco la ausencia de alguno los excluye de tal clasificación, pero un repertorio suficiente nos ha llevado a adoptar el criterio clasificatorio anterior. Los resultados se muestran en la Tabla 3

**Tabla 3. Análisis de alojamientos Inside Airbnb con código Ventanilla Única NO TURISTICO, y resultados del análisis de la información disponible**

Recuento de casos TOTAL para informe FRAVM									
Resultados análisis de la información		Absolutos				Porcentajes			
		Dice es NO turístico			Total	Dice es NO turístico			Total
	SI	NO	NA			SI	NO	NA	
TU	Sí es Turístico	42	26	2	70	54,5	33,8	2,6	90,9
NT	Confirmado Temporal no turístico	2	0	0	2	2,6	-	-	2,6
NA	No localizado / otras situaciones	2	0	3	5	2,6	-	3,9	6,5
	<b>TOTALES</b>	46	26	5	77	59,7	33,8	6,5	100,0

Fuentes y observaciones:

Datos Inside Airbnb 14 de septiembre 2025 (último disponible) y fechas anteriores (12 junio 2025, 5 marzo 2025, 12 diciembre 2024, 15 junio 2024, 13 diciembre 2022, 11 septiembre 2022, 7 junio 2022 y 10 marzo 2022)

Alojamientos Turísticos de la Comunidad de Madrid

Declaraciones Responsables de actividad de Viviendas de Uso Turístico presentadas

Histórico Declaraciones responsables de actividad de viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid presentadas

Ayuntamiento de Madrid, Viviendas de Uso Turístico, Geoportal: Servicios de Visualización y descarga

Análisis elaborado por:

AVSLL Noviembre 2025-Abril 2026

La evidencia empírica es abrumadora. **En el centro de Madrid del orden del 91% de los alojamientos inscritos como no turísticos están inscritos en dicha categoría erróneamente (algo presuntamente fraudulento por parte de los tenedores o “anfitriones”).**

El control de tal situación por parte de las administraciones es sencillo, dada la perfecta identificación de los solicitantes de Código de Ventanilla Única, y de su acceso a los ficheros Registradores, información Tributaria, Registro de fianzas, Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid y otros.

d. Otros asuntos.

Uno de los aspectos más llamativos de la investigación realizada es el frecuente uso de un mismo Código de Ventanilla Única para varias viviendas, unas veces cercanas y otras más distantes. Una mala práctica que sería importante controlar.

## 5. Conclusiones y propuestas:

A la vista del análisis realizado las propuestas son fácilmente deducibles y están completamente soportadas por la normativa vigente:

1. **Ordenar de forma inmediata a las plataformas excluir los anuncios sin código de Registro de Ventanilla Única, ya que así se dispone en el artículo 10.6 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre**, que señala que “No se podrán comercializar a través de plataformas en línea unidades en régimen de alquiler de corta duración sin el referido número de registro, ni con un número de registro asociado a una categoría y tipo diferente de arrendamiento”. Esto se hará con independencia de las solicitudes individualizadas de pisos turísticos ilegales que se hayan tramitado (nota de prensa del Ministerio de la Vivienda de 2 de febrero de 2026) o de las que se hagan en el futuro.
2. **Auditar el funcionamiento de la Ventanilla Única / Registradores para identificar aquellos alojamientos registrados como TURÍSTICOS que aparecen en plataformas y que se han adjudicado a viviendas turísticas ilegales**, sin la preceptiva licencia municipal del Madrid o registradas como alojamiento turístico por otras administraciones. En este sentido se exigirá (Art. 5.1.a.v y 5.2 del *REGLAMENTO (UE) 2024/1028 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 11 de abril de 2024*; Art. 9.2.5 del *Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre*) en los alojamientos turísticos de Madrid la preceptiva licencia municipal. Se deberá analizar en su caso los incumplimientos de las condiciones registrales **y establecer las correspondientes responsabilidades**, teniendo en cuenta que además el repertorio de establecimientos con licencia municipal a estos efectos es del dominio público y se actualiza mensualmente.
3. **Investigar el uso fraudulento de códigos de Ventanilla Única NO TURÍSTICO para aquellos alojamientos que han practicado el arrendamiento turístico convencional y lo siguen haciendo, exigiendo la acreditación de la causa de temporalidad y del depósito obligatorio de fianza (así como su devolución), sancionar a sus responsables, cancelar el registro y eliminar los anuncios de todas las plataformas** (Art. 10.5. del *Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre*).

4. **Exigencia a las plataformas de la puesta en marcha y los resultados de las comprobaciones aleatorias sobre la existencia del registro** (Art. 7.1.b del *REGLAMENTO (UE) 2024/1028 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 11 de abril de 2024*).
5. **Puesta en práctica inmediata de la base de datos de libre acceso y legible por máquina** establecida en el Artículo 7.2.e del del *Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre*), que contenga el código de Ventanilla Única, dirección postal completa (incluida planta y puerta) y tipo de registro, de modo que pueda ser usada como información de transparencia democrática para la verificación del funcionamiento práctico del Registro de Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.
6. **Puesta en marcha inmediata de una explotación estadística detallada del Registro de Ventanilla Única**, a partir de la información suministrada al INE, con características catastrales de los alojamientos y de los titulares y gestores de los mismos, así como el correspondiente detalle temporal y territorial y fichero de microdatos (anonimizado en cuanto a informaciones de personas).
7. **Impulsar la “Proposición de Ley 122/000136 para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones”** en trámite para abordar las indefiniciones y detener los comportamientos fraudulentos en relación con los contratos de arrendamiento turísticos disfrazados de temporales.
8. **Aprobación de un reglamento de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos que incluya un régimen sancionador claro y completo** con el fin de penalizar adecuadamente sus incumplimientos.

## **Anejo 1. Dificultades metodológicas:**

Sobre la sintaxis del COVU, no existe una descripción oficial de cómo está compuesto dicho código, pero al menos parece que de los registros con este código largo se puede extraer el tipo de alquiler (posiciones 5-6, TU=turístico y NT=no turístico), así como el código único de la finca de Registradores (14 posiciones) y el código de VUT de la Declaración Responsable de la Comunidad de Madrid (VTxxxxx), todo ello con ciertas cautelas al no existir una descripción autorizada (aunque la normativa del Ministerio de la Vivienda señala que dicha información deberá estar disponible en la web del Ministerio y la de Registradores (Artículo 2.3 de la Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre).

A la vista de estas informaciones la dificultad más relevante es disponer de la dirección postal del alojamiento, a fin de localizarlo en el resto de directorios disponibles de VUTs con licencia municipal y Declaraciones Responsables de la Comunidad de Madrid. El problema es que en la web de Registradores dicha dirección postal no está accesible si no se solicita y paga una nota simple. El Geoportal de Registradores solo facilita los casos de fincas en proceso de gestión en dicho registro y la Oficina Virtual del Catastro solo permite buscar por el código de Registradores si dicha propiedad ha sido objeto de coordinación con Catastro, lo que no suele ser frecuente en los casos que consideramos.

## **Anejo 2. Abreviaturas:**

**COVU:** Código de Registro Único de Arrendamientos en Ventanilla Única / Registradores.

**ABNB:** están en Inside Airbnb

**DRCM:** Declaración Responsable como Vivienda de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid.

**FRAVM:** Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid.

## **Anejo 3. Referencias legales:**

**Ley 29/1994, de 25 de noviembre** de Arrendamientos Urbanos

**2022/0358 (COD)** REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724

**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.

**Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre**, por la que se aprueba el modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos sujetos al artículo 10.4 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.