

L E Y

de

en alquileres de corta duración^{1), 2)}

Artículo 1. La ley establece las normas que regulan los alquileres de corta duración.

Artículo 2. El alquiler de corta duración es un servicio, prestado a cambio de una tarifa, que implica el alquiler de una vivienda unifamiliar amueblada, un piso o parte de este, en lo sucesivo denominados «los locales», prestado en virtud de un contrato único por un período no superior a 30 días, realizado de forma permanente o temporal, a través de una plataforma de comercio en línea en el sentido del artículo 2, punto 8, de la Ley, de 30 de mayo de 2014, sobre los derechos del consumidor (Boletín Oficial de la República de Polonia de 2024, punto 1796; y de 2025, punto 1172) o de cualquier otra manera. El alquiler también puede incluir otros servicios, como la limpieza o el suministro de ropa de cama.

Artículo 3. Las disposiciones de la presente Ley no se aplican a los establecimientos que prestan servicios hoteleros con arreglo a la Ley de 29 de agosto de 1997 sobre los servicios hoteleros y los servicios de responsables de viajes y guías turísticos (Boletín Oficial de 2023, n.º 1944).

Artículo 4. 1. El operador de un alquiler de corta duración puede ser una persona física, una persona jurídica o una unidad organizativa sin personalidad jurídica, independientemente de la base jurídica sobre la que se fundamente el uso del inmueble.

2. Los locales que constituyan la residencia permanente del arrendador en el sentido del artículo 25, apartado 1, de la Ley de 24 de septiembre de 2010 sobre el registro de la

¹)El presente Reglamento se notificó a la Comisión Europea el ..., con el número ..., de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento del Consejo de Ministros, de 23 de diciembre de 2002, sobre el funcionamiento del sistema nacional de notificación de normas y actos jurídicos (Boletín Oficial, punto 2039, y de 2004, punto 597), que transpone la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015, 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 (versión codificada) (DO L 241 de 17.9.2015, p. 1).

²) La presente Ley modifica las siguientes leyes: la Ley de 24 de junio de 1994 sobre la propiedad de inmuebles y la Ley de 15 de diciembre de 2000 sobre cooperativas de vivienda.

población (Boletín Oficial de 2025, puntos 274, 1006, 1176, 1191, 1216 y 1301) podrán alquilarse a corto plazo siempre que la duración total del arrendamiento a corto plazo no supere los tres meses por año natural.

Artículo 5. 1. La explotación de una empresa que implique el alquiler de corta duración de locales, con excepción del alquiler de corta duración a que se refiere el artículo 4, apartado 2:

- 1) cuando sea parte de un edificio para el que se ha establecido una asociación de condominios requiere el consentimiento de dicha asociación;
- 2) cuando sea gestionada por una cooperativa de viviendas, requiere la aprobación de la junta directiva de dicha cooperativa.

2. Una asociación de condominios o el consejo de administración de una cooperativa de viviendas podrán denegar el consentimiento si el alquiler de corta duración contraviene las normas de salud, seguridad contra incendios y otros requisitos establecidos en reglamentos separados o en la resolución a que se refiere el artículo 7, apartado 2, o si el alquiler de corta duración de los locales hasta la fecha ha perturbado el orden público o comprometido la seguridad. Toda denegación del consentimiento deberá motivarse.

3. La concesión o denegación se notificará al solicitante mediante resolución en un plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de presentación de la solicitud. El incumplimiento del plazo especificado en la primera frase se considerará un consentimiento. Cuando no sea posible notificar un acuerdo al solicitante mediante el procedimiento establecido por la cooperativa de viviendas o la asociación de condominios para la notificación de documentos, se aplicará, mutatis mutandis, el artículo 44 de la Ley de 14 de junio de 1960 —Código de Procedimiento Administrativo (Boletín Oficial de 2024, n.º 572; y de 2025, n.º 769).

4. Cualquier solicitante podrá impugnar ante el tribunal de distrito un acuerdo de la asociación de condominios o del consejo de administración de una cooperativa de viviendas en un plazo de seis semanas a partir de la recepción del acuerdo, alegando que es contrario a la ley.

5. Antes de iniciar un alquiler de corta duración, el arrendador debe facilitar a la asociación de condominios o a la cooperativa de viviendas un número de teléfono en el que se pueda contactar con la persona encargada de gestionar dicho alquiler.

Artículo 6. En la entrada a las instalaciones que se alquilan a corto plazo, el arrendador deberá mostrar un aviso en el que se indique que las instalaciones se alquilan a corto plazo.

Artículo 7. 1. El Consejo municipal establecerá, mediante resolución, las modalidades de los alquileres de corta duración en el término municipal.

2. En la resolución a que se refiere el apartado 1, el consejo municipal podrá, en particular, introducir:

- 1) la prohibición de poner a disposición locales para alquileres de corta duración en determinadas zonas del municipio;
- 2) el límite del número de días de alquiler de corta duración al año para los locales distintos de los mencionados en el artículo 4, apartado 2;
- 3) requisitos mínimos para la superficie utilizable de los locales alquilados en función del número de personas a las que puede alquilarse;
- 4) condiciones adicionales de protección contra incendios, en particular para el equipamiento de inmuebles con una instalación de gas o una chimenea de leña.

Artículo 8. 1. La explotación de una empresa de alquiler de corta duración requiere la inscripción en el registro de alquiler de corta duración (en adelante, «el registro»), mantenido por el jefe de la autoridad local (presidente del municipio, alcalde) del municipio en el que se encuentran los locales sujetos al alquiler de corta duración.

2. La resolución de inscripción en el registro se dicta tras la recepción de una solicitud que contiene:

- 1) el nombre o la razón social del solicitante;
- 2) la dirección o sede social del solicitante;
- 3) los datos relativos a los locales que se alquilarán:
 - a) la dirección;
 - b) si el alquiler incluirá la totalidad del local o solo una parte del mismo;
 - c) superficie del suelo útil;
 - d) el plazo del alquiler, en el caso de una persona física, en las circunstancias a que se refiere el artículo 4, apartado 2;
- 4) nombre, apellidos y número de teléfono de contacto de la persona responsable de la gestión del alquiler de corta duración.

3. Dicha solicitud se acompañará de:

- 1) un documento que acredite la titularidad legal del local;
- 2) una resolución por la que se otorga el consentimiento del consejo de administración de la cooperativa de viviendas o de la asociación de condominios, cuando sea necesario, o una declaración en la que se indique que la resolución por la que se otorga el consentimiento no se notificó dentro del plazo mencionado en la primera frase del artículo 5, apartado 3;
- 3) una declaración de que el inmueble constituye la residencia permanente del solicitante, tal y como se establece en el artículo 4, apartado 2.

4. La declaración a que se refieren el apartado 3, puntos 2 y 3 estará sujeta a responsabilidad penal por falsedad en la declaración. La persona que presente la declaración incluirá en ella la siguiente cláusula: "Soy consciente de la responsabilidad penal por hacer declaraciones falsas". Esta cláusula sustituye a la notificación de la autoridad sobre la responsabilidad penal por hacer declaraciones falsas.

Artículo 9. El registro será válido durante un período específico, no superior a 10 años. El arrendador deberá presentar una solicitud de renovación de la inscripción, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 8, a más tardar un mes antes de que expire la inscripción en el registro. Las anotaciones posteriores se efectuarán de conformidad con las normas establecidas en las frases primera y segunda.

Artículo 10. El arrendador está obligado a comunicar al registro cualquier modificación de los datos a que se refiere el artículo 8, apartado 2, en un plazo de catorce días a partir de la fecha en que se produzcan dichos cambios.

Artículo 11. El presidente del distrito o del municipio, o el alcalde, denegará la inscripción en el registro si la solicitud de inscripción no cumple los requisitos establecidos en el artículo 8 o si no han transcurrido doce meses desde la baja del registro por incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley o de la resolución a que se refiere el artículo 7, apartado 1, o si, como resultado de la inspección realizada, se comprueba que el uso del local para el alquiler de corta duración no cumple los requisitos sanitarios, de seguridad contra incendios u otros establecidos por la ley.

Artículo 12. 1. El presidente del distrito o del municipio, o el alcalde, podrá dar de baja el local del registro mediante resolución, en caso de infracciones reiteradas del orden o la

seguridad en al menos tres ocasiones, o de conformidad con lo dispuesto en la resolución a que se refiere el artículo 7, apartado 1.

2. La solicitud justificada de baja en el registro podrá ser presentada por la asociación de condominios o cooperativa de viviendas que gestione el edificio en el que se ubican los locales utilizados para alquiler de corta duración.

Artículo 13. 1. La inscripción en el registro deberá incluir los datos a que se refiere el artículo 8, apartado 2.

2. La inscripción en el registro, la baja en el registro y la modificación de los datos del registro a petición del arrendador estarán sujetas a una tasa de hasta 100 PLN establecida por resolución del consejo municipal. Los ingresos procedentes de la tasa mencionada constituyen ingresos del presupuesto municipal.

Artículo 14. 1. El presidente del distrito, municipio o alcalde o las personas autorizadas por ellos, así como las unidades pertinentes de la Brigada Nacional de Bomberos, la Inspección Sanitaria del Estado, las autoridades de inspección de la construcción y los organismos de administración de arquitectura y edificios, tendrán derecho a inspeccionar, dentro de su jurisdicción local, el cumplimiento de los requisitos relativos a los locales en los que se llevan a cabo los alquileres de corta duración. Si los locales destinados al alquiler de corta duración no cumplen los requisitos, la autoridad inspectora —salvo que se trate del presidente del distrito o del municipio o del alcalde— deberá notificarlo al presidente del distrito o del municipio o al alcalde correspondiente.

2. Las autoridades a que se refiere el apartado 1 podrán llevar a cabo las siguientes actividades de control:

- 1) inspeccionar todas las instalaciones relacionadas con el uso de los locales inspeccionados;
- 2) solicitar la presentación de documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos necesarios para explotar un alojamiento de alquiler de corta duración.

3. Las inspecciones se llevan a cabo de oficio o a raíz de una denuncia presentada por las autoridades competentes o por los residentes de viviendas plurifamiliares o unifamiliares, así como a petición de una asociación de condominios o del órgano de gobierno de una cooperativa de viviendas que gestione el edificio en el que se encuentran los locales en los que se realiza el alquiler de corta duración.

4. El presidente del distrito, municipio o alcalde o las personas autorizadas por este tendrán derecho a actuar como fiscal en los procedimientos relativos a un delito relacionado con la explotación de alquileres de corta duración.

5. El presidente del distrito o del municipio, o el alcalde, solicitará al Cuerpo Nacional de Bomberos, a la Inspección Sanitaria del Estado y a las autoridades de control o a los organismos de administración arquitectónica y de la construcción que adopten las medidas oportunas dentro de sus competencias, si, como resultado de una inspección, dichas autoridades comprueban que el operador inspeccionado ha infringido las disposiciones de la ley o existe una sospecha fundada de que pueda haberse producido tal infracción, y remitirá el expediente del caso.

6. El presidente del distrito o del municipio, o el alcalde, podrá solicitar la colaboración del jefe de policía competente en la zona si ello resulta necesario para llevar a cabo inspecciones en los locales en los que se realizan los alquileres de corta duración.

7. A petición del presidente del distrito o del municipio, o del alcalde, el jefe de la policía local está obligado a prestar asistencia policial a los inspectores mientras estos llevan a cabo inspecciones en los locales en los que se realizan alquileres de corta duración.

8. A petición del presidente del distrito o del municipio, o del alcalde, el jefe de policía competente a nivel local está obligado a facilitar información sobre la intervención justificada de uno o varios agentes de policía en el transcurso de un incidente que constituya un delito, una infracción leve, una amenaza o cualquier otro asunto relevante para el orden y la seguridad públicos, con el fin de determinar la naturaleza, tipo y circunstancias del incidente o de las medidas destinadas a restablecer el orden y la seguridad públicos en un local donde se realicen alquileres de corta duración, así como sobre la forma en que concluyó la intervención policial o el proceso penal.

Artículo 15. 1. Los operadores que presten servicios de alquiler de corta duración deberán incluir en sus ofertas de alquiler información relativa al número de inscripción del inmueble en el registro, indicando la autoridad competente encargada de llevar dicho registro, así como información sobre las tasas locales aplicables en función de la ubicación del local y las normas establecidas en la resolución a que se refiere el artículo 7, apartado 1.

2. Los empresarios que actúen como intermediarios en la celebración de servicios de alquiler de duración determinada a través de un mercado en línea estarán obligados, a petición

del presidente del distrito, municipio o alcalde, a proporcionar, en el plazo de un mes, una lista de propiedades enumeradas en las ofertas de alquiler publicadas en dicha plataforma, de conformidad con la jurisdicción territorial de dicha autoridad.

Artículo 16. 1. Se impondrá una multa de hasta 50,000 PLN a toda persona que explote un alquiler de corta duración sin estar inscrita en el registro o por un período superior a tres meses en el caso a que se refiere el artículo 4, apartado 2, o infringiendo las disposiciones de la resolución a que se refiere el artículo 7, o que incumpla las obligaciones establecidas en el artículo 6, el artículo 10 o el artículo 15, apartado 1.

2. Los procedimientos relativos a los asuntos a que se refiere el apartado 1 se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en la Ley de 24 de agosto de 2001 —Código de Procedimiento en casos de infracción— (Boletín Oficial de 2025, puntos 860 y 1178).

Artículo 17. El artículo 12, apartado 3, de la Ley de 24 de junio de 1994 sobre la propiedad de los locales (Boletín Oficial de 2021, punto 1048, y de 2023, punto 1688) se sustituye por el texto siguiente:

«3. Una resolución de los propietarios de los locales podrá prever un aumento de la tasa que deben abonar los propietarios de locales comerciales y de locales destinados al alquiler de corta duración, con arreglo a la Ley de ... sobre el alquiler de corta duración (Boletín Oficial, n.º ...), siempre que ello se justifique por el uso que se da a dichos locales».

Artículo 18. En la Ley de 15 de diciembre de 2000 relativa a las cooperativas de vivienda (Boletín Oficial de 2024, punto 558, y de 2025, punto 1077), en el artículo 4, se inserta el siguiente apartado 4 ter después del apartado 4 bis:

«4 ter. El importe de las tasas a que se refieren los apartados 1, 2 y 4 podrá incrementarse en consideración a los mayores costes de explotación y mantenimiento de los inmuebles propiedad de una cooperativa o de los bienes comunes, derivados de la prestación de servicios de alquiler de corta duración en dichos locales, de conformidad con la Ley de... sobre alquileres de corta duración (Boletín Oficial, n.º ...).».

Artículo 19. Las entidades que se dedicaban a alquileres de corta duración antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley podrán seguir haciéndolo sin estar inscritas en el registro,

con arreglo a las normas existentes, durante un período de 12 meses a partir de la fecha de entrada en vigor de la Ley.

Artículo 20. La Ley entrará en vigor seis meses después de su publicación.