NOTA INFORMATIVA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y ANDALUCÍA EXTERIOR RESPECTO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN 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.

El Real Decreto1312/2024, de 23 de diciembre, entró en vigor el día 2 de enero de 2025, si bien su disposición final cuarta estableció una curiosa determinación referida a la eficacia de sus disposiciones: *"**desplegando efectos sus disposiciones** el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma…".*

Ante la inminencia de la llegada de la citada fecha en que *"desplegarían efectos"* las disposiciones del citado Real Decreto, se han planteado, y se plantean diariamente, multitud de consultas en todo el ámbito territorial español respecto de aquellas, y especialmente en cuanto a su ámbito de aplicación.

Se ha intentado, hasta última hora, por las Comunidades Autónomas competentes en materia de vivienda y de turismo alcanzar un acuerdo sobre los criterios de interpretación y aplicación de aquella norma para garantizar unos adecuados niveles de seguridad jurídica entre los diferentes operadores afectados, que incluyen las plataformas en línea de alquiler de corta duración, los anfitriones, los propietarios, los huéspedes, las administraciones territoriales competentes, los organismos estadísticos etcétera, pero al día de la fecha no ha sido posible alcanzar acuerdo alguno en tal sentido que posibilitase la emisión por parte del Ministerio de vivienda y agenda urbana, individual o conjuntamente con las CC.AA., de la oportuna nota informativa, circular o instrumento similar que permitiese a todos aquellos conocer los criterios interpretativos imprescindibles para una correcta aplicación de la norma.

Por ello, la presente nota informativa tiene como objetivo aclarar qué tipo de alojamientos turísticos, regulados en la normativa andaluza, quedan incluidos dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, cuyas disposiciones serán obligatorias a partir del próximo día 1 de julio.

1. Marco normativa de referencia.

De conformidad con el artículo 1 del citado Real Decreto, constituye su objeto la recogida y el intercambio de datos relativos a los "servicios de alquiler de alojamientos de corta duración", concepto éste que se define en el artículo 2 a); si bien el apartado b) excluye expresamente de su ámbito de aplicación los siguientes:

1º Hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, tal como se describen en el grupo 55.1 de la NACE Rev. 2 («hoteles y alojamientos similares»), ni albergues, tal como se describen en el grupo 55.2 de la NACE Rev. 2 («alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia») que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo.

2º La oferta de alojamientos en campings y aparcamientos para caravanas, tal como se describen en el grupo 55.3 de la NACE Rev. 2 («hostales»), que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006.

De acuerdo con la definición contenida en la nomenclatura de actividades económicas utilizada en la Unión Europea (NACE), la principal diferencia entre el grupo 55.10 y el grupo 55.20 radica en la existencia de servicio de limpieza y arreglo diario de la habitación (grupo 55.10[1]) y en la existencia de instalaciones para cocinar (grupo 55.20[2]).

El propio Real Decreto 1312/2024, si aclara, que el mismo no resultará de aplicación a los servicios de alquiler de alojamientos que no lleven asociada una remuneración. A estos efectos, por remuneración se entiende de cualquier forma de compensación económica, independientemente de su valor o de la forma que adopte.

2. Regulación del alojamiento turístico en Andalucía.

El artículo 28.1 a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía establece que tienen la consideración de servicio turístico, el alojamiento, cuando se facilite el hospedaje o estancia de las personas usuarias de los servicios turísticos.

2.1 Clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico.

Con arreglo al artículo 33 de la citada ley 13/2011, de 23 de diciembre, los establecimientos de alojamiento turístico en los términos que reglamentariamente se determinen serán clasificados por grupos, categorías, modalidades y, en su caso, especialidades, atendiendo, entre otras circunstancia, a su ubicación territorial y a las características de los servicios ofrecidos.

Sobre dicha base normativa podemos distinguir los siguientes tipos de establecimientos de alojamiento turístico que han sido objeto de desarrollo reglamentario:

a) Establecimientos hoteleros (hoteles, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones y albergues); Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus COVID-19).

b) Apartamentos turísticos (edificios/complejos y conjuntos); Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

---

1 En el grupo 55.10 se incluyen expresamente: hoteles, complejos turísticos, aparthoteles, moteles y bed and breakfast *(alojamientos con desayuno)* donde se hace la cama y la limpieza diariamente.

2 En este grupo 55.20 se incluyen expresamente: campamentos y otras casas de vacaciones, apartamentos y bungalows, casas de campo y cabañas sin servicio de limpieza y similares, albergues juveniles y refugios de montaña, los hoteles con autoservicio, donde no se hace la cama y la limpieza diariamente y los bed and breakfast (alojamientos con desayuno) donde no se hace la cama y la limpieza diariamente.

c) Campamentos de turismo (campings y áreas de pernocta); Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

d) Casas rurales, establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales y complejos turísticos rurales; Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

2.2. Clasificación de los servicios de alojamiento turístico que no son establecimientos.

En el ámbito normativo andaluz se encuentran desarrollados reglamentariamente los siguientes servicios de alojamiento turístico:

a) Viviendas de uso turístico (VUT); Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

b) Viviendas turísticas de alojamiento rural (VTAR); Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

3. Alojamientos turísticos obligados a solicitar el Registro Único de Arrendamientos (RUA).

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, a efectos de determinar el ámbito de aplicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, resulta necesario destacar que no existe una equivalencia directa entre las categorías de servicios de alojamiento turístico regulados en nuestra Comunidad Autónoma y las establecidas por la clasificación NACE, a la que remite expresamente dicho Real Decreto.

El artículo 2 b) del Real Decreto excluye expresamente de su ámbito de aplicación todos los establecimientos encuadrados en el grupo 55.10, los albergues a que hace referencia el grupo 55.20 y la oferta de alojamientos en campings y aparcamientos para caravanas a que hace referencia el grupo 55.30 de la NACE Rev. 2. Dicha clasificación se basa en criterios simplificados, como la existencia de servicio de limpieza diario (grupo 55.10) o la presencia de instalaciones para cocinar (grupo 55.20), sin tener en cuenta la diversidad normativa existente en las distintas comunidades autónomas.

Frente a tal panorama normativo y ante la ausencia de criterio expresamente manifestado por el Gobierno de España, ya sea Ministerio de vivienda y agenda urbana o Ministerio de industria y Turismo, esta Consejería ha de acudir a los criterios de interpretación establecidos en el artículo 3 del Código Civil[3], de tal manera que a continuación se expresa el resultado de esa labor interpretativa conforme a las reglas establecidas a tal efecto.

El resultado de una interpretación sistemática y finalista del texto normativo conduce a restringir su ámbito de aplicación únicamente a las viviendas de uso turístico (VUT) y a las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural (VTAR). Quedarían por tanto fuera todas las modalidades de establecimientos de alojamiento turístico.

3 Artículo 3. 1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

En este contexto, la redacción y la finalidad del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, debe interpretarse como orientada a aquellas viviendas inicialmente destinadas a uso residencial que han sido convertidas en alojamientos turísticos.

Si bien algunas modalidades de los establecimientos de alojamiento turísticos pueden compartir algunas características con las viviendas de uso turístico y viviendas turísticas de alojamiento rural, se encuentran reglamentados como establecimientos turísticos de alojamiento en los que cabe apreciar cierta similitud con los establecimientos hoteleros.

4. Conclusión.

Por tanto, y sin perjuicio de las remisiones normativas del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, a la clasificación NACE, esta Administración entiende que **únicamente las viviendas de uso turístico (VUT) y las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural (VTAR)** deben considerarse incluidas en el ámbito de aplicación del citado Real Decreto, en el sentido de obligadas a obtener el correspondiente número en el registro único de arrendamientos (RUA)**,** por ser éstas las verdaderas destinatarias de la acción pública en materia de intercambio de datos y, por tanto, control del alquiler turístico de corta duración.

La presente nota tiene carácter meramente informativo y carecen de efecto vinculante alguno, ni para la ciudadanía ni para ninguna administración pública