

NOTA INFORMATIVA DEL DEPARTAMENTO DE TERRITORIO, ORDENACIÓN TURÍSTICA, MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y LUCHA CONTRA EL INTRUSISMO DEL CONSELL INSULAR D'EIVISSA 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 Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, entró en vigor el pasado 2 de enero, 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 parte de las Comunidades Autónomas competentes en materia de vivienda y de turismo alcanzar un acuerdo sobre los criterios de interpretación y aplicación del Real Decreto 1312/2024 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.

Sin embargo, 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 (MIVAU) 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 balear, 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 normativo

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) y en la existencia de instalaciones para cocinar (grupo 55.20).

El propio Real Decreto 1312/2024, sí 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 cualquier forma de compensación económica, independientemente de su valor o de la forma que adopte.

2.- Regulación del alojamiento turístico en la isla de Ibiza

El artículo 31 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears establece la clasificación de las empresas turísticas de alojamiento y concretamente que *“las empresas turísticas de alojamiento desarrollarán su actividad dentro de alguno de los grupos siguientes:*

- a) *Establecimiento de alojamiento hotelero.*
- b) *Apartamentos turísticos.*
- c) *Alojamiento de turismo rural en sus diferentes clases,*
- d) *Albergues y refugios.*
- e) *Hospederías.*
- f) *Cualquier otro establecimiento de alojamiento turístico que se determine reglamentariamente.”*

Por otra parte, el artículo 49 de la referida Ley 8/2012 establece el concepto de lo que son las empresas comercializadoras de estancias turísticas en vivienda como “las personas físicas o jurídicas que comercializan turísticamente la totalidad de una vivienda residencial, por periodos de corta duración, en condiciones de uso inmediato y con finalidad lucrativa, comercialización que se puede alternar con el uso propiamente de vivienda que las caracteriza.”

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 la Comunidad Autónoma de Illes Balears 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 MIVAU o Ministerio de Industria y Turismo (MINTUR), este Departamento ha de acudir a los criterios de interpretación establecidos en el artículo 3 del Código Civil, que establece que “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”.

El resultado de una interpretación sistemática y finalista del texto normativo conduce a restringir su ámbito de aplicación únicamente a las empresas comercializadoras de estancias turísticas en vivienda. Quedarían por tanto fuera todas las modalidades de establecimientos de alojamiento turístico.

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 estancias turísticas en vivienda, se encuentran reglamentados como empresas turísticas de alojamiento

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 empresas comercializadoras de estancias turísticas en vivienda (ETV) 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.