



Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Ilma. Sra. Directora General de Relaciones Institucionales
C/ Santiago Alba, 1
47008 VALLADOLID

Expediente: 1432/2025

Asunto: Disconformidad con respuesta a consulta sobre condiciones del ejercicio de una actividad de turismo rural / petición de información

Centro directivo: Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

Ilma. Sra.:

En esta Procuraduría se tramita el expediente arriba indicado, con motivo del cual hemos registrado el informe solicitado a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de fecha 22 de octubre de 2025.

Dicho expediente se inició con una queja sobre la supuesta contradicción de las repuestas que una persona obtuvo de la Dirección General de Turismo de Castilla y León, a los correos electrónicos que aquel dirigió a este organismo con fechas 4 de febrero y 28 de junio de 2025, ambos con relación a la 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.

En concreto, la cuestión que planteó el interesado ante la Dirección General de Turismo de Castilla y León, como responsable de una Casa Rural, se refería a si le afectaba o no la obligación impuesta a las personas arrendadores en el artículo 5.a) del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, relativa a *“Obtener previamente el número de registro definido en el artículo 2.i) en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea. Este número será otorgado de manera automática e inmediata conforme al artículo 9”*.

Con relación a ello, el artículo 8 del mismo Real Decreto establece:

“Para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en



España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se registrá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria”.

La primera respuesta obtenida por el interesado de parte de la Dirección General de Turismo de Castilla y León, a través del correo electrónico que le fue remitido el 6 de febrero de 2025, se concretó en que el Registro de arrendamientos de alquiler de corta duración era competencia del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y que, para más información, se podría consultar la web: Ventanilla Única Digital / Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Asimismo, de forma genérica, es decir, sin referencia expresa a la actividad de la Casa Rural gestionada por el interesado, se le indicó a este que, según la normativa de Castilla y León que regula los establecimientos de alojamiento en la modalidad de turismo rural en la Comunidad (Disposición Adicional Primera del Decreto 75/2013, de 28 de noviembre), *“la declaración responsable para el ejercicio de la actividad implica que el titular del alojamiento cumple con toda la normativa sectorial y por lo tanto debe cumplir con lo establecido 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 para la acogida y el intercambio de datos relativos al servicio de alquiler de alojamientos de corta duración”* (el subrayado es añadido).

Obtenida la anterior respuesta, el interesado llevó a cabo una serie de actuaciones notariales y registrales para la inmatriculación de la Casa Rural que gestiona y así poder cumplir con el requisito de disponer de un número de registro en el Registro de la Propiedad a los efectos de poder desarrollar la actividad turística a través de plataformas en línea. Ello le supuso una serie de gastos.

Posteriormente, con fecha 28 de junio de 2025, la persona interesada envió un nuevo correo electrónico a la Dirección General de Turismo de Castilla y León, indicando que en algunas plataformas estaban operando casas rurales sin número de registro y viniendo a poner en duda que, en la Comunidad de Castilla y León, estuviera siendo aplicado el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en el caso de los establecimientos de alojamiento de turismo rural como las casas rurales.

Como respuesta al anterior correo electrónico, el interesado recibió otro correo electrónico de la Dirección General de Turismo de Castilla y León, en el que se reiteró la necesidad de cumplir con la normativa sectorial para que puedan llevarse a cabo las actividades turísticas, añadiéndose (el subrayado es nuestro):

“Segundo, En relación con la 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, se informa que se refiere a la obligación de las personas arrendadoras de un alojamiento de corta duración de inscribirlo en el registro de la propiedad o en el de bienes muebles para poder ofertar su servicio a través de plataformas de comercialización.

En relación con los alquileres de corta duración con destino turístico el criterio de la Dirección General de Turismo es que afecta a las viviendas de uso turístico y a los apartamentos turísticos, ya que estos están conformados por unidades de alojamiento que forman un conjunto pudiendo ser más de dos y no ocupar la totalidad de un edificio. Así pues, las personas físicas o jurídicas que prestan esos servicios de alquiler de corta duración se lo deben comunicar al Registro de la Propiedad. El resto de los establecimientos de alojamiento turístico (alojamientos hoteleros; alojamientos de turismo rural; camping; y albergues) no están obligados a comunicarlo.

No obstante se informa que es competencia del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana la aplicación e interpretación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por lo que las distintas cuestiones que se planteen sobre el mismo puede consultarla a través de la web Alquiler de alojamientos de corta duración | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, o bien en el correspondiente Registro de la Propiedad.

Asimismo, se informa que, además del número que asigne el Registro de la Propiedad, todos los establecimientos de alojamiento turístico deben publicitar el número asignado por el Registro de Turismo de Castilla y León”.

A la vista de esta respuesta dada por la Dirección General de Turismo de Castilla y León, los alojamientos de turismo rural, entre los que se encuentran las casas rurales, no se consideran unidades de alojamiento según la definición dada en el artículo 2.b) del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre:

“Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración. No comprenderá:

1.º 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.

2.º 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 este modo, si las casas rurales no son unidades en las que pueda prestarse el servicio de alquiler de corta duración a los efectos de la aplicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, podría concluirse que las personas que desarrollan la actividad de las casas rurales no estarían obligadas a obtener un número de registro del Registro de la Propiedad, incluso aunque quisieran operar a través de las plataformas en línea.

Sin embargo, en la respuesta de la Dirección General de Turismo de Castilla y León también se indica que todos los establecimientos de alojamiento turístico deben publicitar el número asignado por el Registro de Turismo de Castilla y León, “*además del número que asigne el Registro de la Propiedad*”.

Sin embargo, no deja de tener su trascendencia clarificar si, en Castilla y León, es necesario o no obtener el número de registro en el Registro de la Propiedad para desarrollar una actividad de establecimiento de alojamiento de turismo rural (hotel rural, posada y casa rural) a través de las plataformas en línea, puesto que, por ejemplo, conforme a la disposición adicional primera del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre:

“Las altas, suspensiones y bajas de los números de registro se notificarán de forma telemática por la Ventanilla Única Digital a las comunidades autónomas y ayuntamientos, para que puedan ejercer las funciones de inspección y control establecidas en sus respectivas normativas. Además, las comunidades autónomas y ayuntamientos podrán establecer mecanismos máquina a máquina de consulta y conexión con la Ventanilla Única Digital de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024”.

Lo anterior, habría que ponerlo en relación con la disposición adicional primera del Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León, según el cual:

“Los inmuebles en los que se ubiquen los establecimientos de alojamientos de turismo rural deberán cumplir con la normativa vigente en materia de urbanismo, construcción y edificación, sanidad y consumo, seguridad, prevención de incendios, protección civil, accesibilidad y supresión de barreras físicas y sensoriales, higiene, protección de medio ambiente y cualquier otra que resulte de aplicación”.

Según la información facilitada por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte a esta Procuraduría con motivo de la tramitación de este expediente de queja, después de la primera comunicación mantenida con la persona que formuló la consulta relativa a las unidades de establecimientos de alojamiento turístico, se produjo una reunión on-line, concretamente el 17 de junio de 2025, entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y las distintas Comunidades Autónomas, en la que se acordó que cada órgano autonómico



con competencia en materia de turismo podía interpretar el ámbito de aplicación y las exclusiones recogidas en el artículo 2 b) del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

A partir de lo expuesto, la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte ha considerado que las previsiones para los alquileres de corta duración afecta únicamente a las viviendas de uso turístico y a los apartamentos turísticos, ya que estos últimos están compuestos por unidades de alojamiento que forman un conjunto, pudiendo ser de dos o más unidades, y no ocupar la totalidad de un edificio.

De este modo, en la Comunidad de Castilla y León no se aplica a los alojamientos de turismo rural la exigencia del número de registro de la propiedad (NRA) establecido en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, de conformidad con las facultades interpretativas que ha establecido el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, por lo que las personas que prestan dicho servicio no están obligadas a comunicarlo al Registro de la Propiedad.

Lo que siempre se exige por la Administración autonómica, según la información que también nos ha facilitado la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, es que se dé publicidad del número del Registro de Turismo de Castilla y León en todos los establecimientos de alojamiento turístico, sin excluir a los de turismo rural. Esa obligación corresponde a los titulares de los establecimientos turísticos, tal como se ha recordado al interesado.

Teniendo en consideración todo lo expuesto, esta Procuraduría, en el ejercicio de sus competencias, debe partir de que las respuestas dadas a la persona a la que se ha estado haciendo referencia han venido determinadas por los criterios trasladados desde el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a las Comunidades Autónomas.

No obstante, tal como se puso de manifiesto en el Documento de Conclusiones técnicas del Taller preparatorio de las XXXVII Jornadas de Coordinación de Defensorías del Pueblo, una de las manifestaciones del derecho a la buena administración implica *“la obligación de los gobiernos y las Administraciones a actuar diligentemente para hacerse entender, y el correlativo derecho de las personas a comprender la información que les transmite la Administración de cualquier manera (mediante notificaciones o publicaciones y mediante cualquier apoyo, páginas web, plafones informativos, cartas...), incluyendo los algoritmos utilizados para la adopción de decisiones administrativas automatizadas”*. A tal efecto, *“La simplicidad, claridad y proximidad a la ciudadanía son principios cuyo respeto en la actuación y relaciones de las Administraciones Públicas con esta exige la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (artículo 3.1.b)”*.

En el supuesto concreto que nos atañe, nos encontramos que, puesto que la Ley impone ciertas obligaciones a quienes desarrollan una determinada actividad en el sector



turístico, se debe conocer la forma en la que les afecta, máxime cuando de ello depende la posible comisión de infracciones que pueden dar lugar a la exigencia de responsabilidades. La ausencia de la debida seguridad jurídica también puede llevar a quienes desarrollan actividades turísticas a hacer gestiones innecesarias, a tener que solicitar aclaraciones sobre la aplicación de la normativa vigente por las dificultades de interpretación de la misma y, con todo, a soportar trabas y dificultades en el desarrollo de las iniciativas y prestación de servicios en el sector turístico.

Por ello, más allá del criterio que ya ha adoptado la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte sobre el alcance de la aplicación del artículo 2.b) del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, se debe dar la debida publicidad al mismo por todos aquellos medios a su alcance, de modo que pueda ser conocido por cualquier persona física o jurídica que pretenda poner en marcha o esté desarrollando una actividad turística en nuestra Comunidad.

De hecho, el artículo 7.a) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, exige que las Administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, publiquen *“Las directrices, instrucciones, acuerdos, circulares o respuestas a consultas planteadas por los particulares u otros órganos en la medida en que supongan una interpretación del Derecho o tengan efectos jurídicos”*.

Asimismo, las consultas que puedan dirigirse a la Administración, para resolver cualquier tipo de duda que pueda existir sobre aspectos relativos a las competencias de la misma, deben tener una respuesta directa, sin remisiones genéricas a la legislación vigente, que explique los cambios de criterio que hayan podido producirse y sin que dejen margen de duda sobre si el interesado en desarrollar una actividad tiene que realizar o no, en el caso concreto, una determinada acción para cumplir con todas sus obligaciones.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución:**

ÚNICA: El derecho a la buena administración exige que las Administraciones actúen diligentemente para hacerse entender, teniendo los ciudadanos el correlativo derecho a comprender la información que les transmite la Administración de cualquier manera. De ello se deduce que la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte debe dar publicidad al criterio adoptado con relación al ámbito de aplicación y las exclusiones recogidas en el artículo 2 b) 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 y, en concreto, sobre las actividades turísticas cuyo



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

ejercicio debe ser comunicado al Registro de la Propiedad para ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma por parte del órgano que corresponda de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López