

Proyecto de Ley

El Senado y Cámara de Diputados,...

Regulación de la actividad de alquiler temporario.

Artículo 1°.- Definiciones de la actividad de alquiler temporario.

- a. Entiéndase por alquiler temporario aquellos que tengan por objeto la locación de inmuebles o habitaciones que se arrienden con fines turísticos, de descanso o cualquier otro fin, por un plazo de hasta tres (3) meses;
- b. Entiéndase por plataformas digitales de alquiler temporario aquellas a través de las cuales se comercialice, promocióne, publicite, oferte o intermedie, por medios informáticos, ya sea a título gratuito y/u oneroso, alquileres temporarios respecto de las unidades habitacionales situadas en todo el territorio nacional;
- c. Entiéndase por huésped a las personas que requieran y contraten los servicios de alquileres temporarios;
- d. Entiéndase por anfitrión a los propietarios de las unidades habitacionales ofrecidas en alquiler temporario y/o a los administradores con poder suficiente o autorización realizada al efecto, que exploten y/o comercialicen las unidades habitacionales con destino de alquiler temporario.

Artículo 2°.- Obligaciones de las plataformas digitales de alquiler temporario.

Sin perjuicio de las obligaciones que le correspondan en las jurisdicciones provinciales y/o municipales, las plataformas digitales de alquiler temporario deben:

- a. Habilitar un campo en la plataforma digital para que el propietario o administrador informe el número de inscripción, registro o licencia, según corresponda, en aquellas jurisdicciones que cuenten con registro o licencia habilitante para ejercer la actividad de alquiler temporario;
- b. Proceder a la baja de aquellas ofertas, anuncios o publicaciones notificadas por el Ministerio de Turismo y Deportes o el que en un futuro lo reemplace, que incumplan obligaciones en cabeza de los anfitriones conforme la normativa vigente y aplicable en la jurisdicción que se encuentre la unidad habitacional, previo acto administrativo fundado y emanado de autoridad competente;
- c. Utilizar la moneda nacional pesos argentinos para los anuncios y/u ofertas de unidades habitacionales radicadas en el territorio nacional que surjan como resultado de las búsquedas realizadas desde el territorio nacional; y para el procesamiento de pagos efectuados por huéspedes mediante la intermediación de la plataforma cuando se trate de transacciones realizadas a través de medios de pago electrónicos nacionales, respecto de unidades habitacionales ubicadas en el territorio nacional;
- d. Remitir al organismo de jurisdicción nacional con competencia en materia turística información anonimizada y desagregada, de manera semestral, respecto de la cantidad de operaciones realizadas en el país y sus respectivos montos, la que podrá ser utilizada únicamente a fines estadísticos y para la mejora de toma de decisión de política pública.

Artículo 3°.- Actividad excluida. No será de aplicación el presente capítulo en el caso en que cuatro (4) o más inmuebles con destino habitacional a la actividad de alquiler temporario, pertenezcan a un mismo propietario, se encuentren bajo la misma administración o se ofrezcan bajo una misma marca.

En estos casos, la persona titular deberá contar con habilitación, registro y la categorización que corresponda según la Ley N° 18.828 o la que en el futuro la reemplace.

Artículo 4°.- De los derechos del huésped: El huésped de alquiler temporario, en su calidad de consumidor y usuario de un servicio surgido en una relación de consumo, tiene todos los derechos que surgen de la Ley Nacional de Defensa del Consumidor (Ley N° 24.240), o la que en el futuro la reemplace.

Artículo 5°.- De las obligaciones del huésped: Sin perjuicio de lo establecido en otras regulaciones que resulten aplicables, los huéspedes de alquileres temporarios tienen la obligación de:

- a. Observar las reglas de higiene, educación, convivencia social, y de respeto a las personas, instituciones y costumbres para la utilización adecuada de los diferentes servicios provistos, junto a la observancia y cumplimiento de reglamentos de copropiedad en caso que hubiere;
- b. Respetar las instalaciones y los equipamientos del inmueble dado en alquiler temporario, debiendo devolver el mismo en igual estado de preservación y condiciones en que se recibió, incluyendo la totalidad del equipamiento y mobiliario.

Artículo 6°.- De los derechos del anfitrión: Son derechos del titular propietario o administrador de la vivienda de uso turístico, entre otros:

- a. Obtener, en el caso de las jurisdicciones donde exista la obligación de registración de inmuebles para ofrecerlos en alquiler temporario, la inscripción, número de registro o licencia, una vez cumplidos la totalidad de los requisitos exigidos por la normativa vigente y aplicable, sin perjuicio de estar supeditado a la limitación de la cantidad de licencias o habilitaciones que pudiera implementar la jurisdicción provincial o local;
- b. Los que se desprenden de las normas aplicables vigentes para la actividad hotelera en general.

Artículo 7°.- De las obligaciones del anfitrión: Sin perjuicio de lo establecido en otras regulaciones que resulten aplicables, los anfitriones de alquileres temporarios tienen la obligación de:

- a. Cumplir con las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad, medio ambiente y propiedad horizontal, conforme la jurisdicción de radicación de la unidad habitacional.
- b. En caso de corresponder, tener vigente la habilitación y/o registro y/o licencia para ejercer la actividad alquiler temporario, conforme la jurisdicción de radicación de la unidad habitacional. El número de registro o licencia, deberá ser consignado en todos los anuncios y/o publicaciones que el anfitrión realice, sea mediante plataformas digitales de alquiler temporario o cualquier otro medio.
- c. Entregar la vivienda en condiciones de habitabilidad y en los términos pactados, ajustándose al detalle de condiciones incorporadas al anuncio de alquiler temporario.

Artículo 8°.- La Autoridad de Aplicación de la presente ley será el Ministerio de Turismo y Deportes de la Nación, o el que en su futuro lo reemplace.

Artículo 9°.- Invítase a las jurisdicciones provinciales y municipales a diseñar e implementar marcos regulatorios que permitan armonizar el desarrollo de la actividad de alquileres temporarios con la situación habitacional local con fines de garantizar el derecho constitucional de acceso a la vivienda, con el espíritu de evitar

la saturación del parque habitacional destinado a alquileres residenciales permanente, mediante:

- a. Creación de registros y/o implementación de licencias habilitantes para ejercer la actividad de alquileres temporarios;
- b. Limitación a la cantidad de licencias y/o habilitaciones otorgadas procurando la armónica convivencia entre las unidades habitacionales destinadas a alquiler temporario y a alquiler residencial tradicional;
- c. Establecimiento de un sistema de multas y penalidades por infracciones a la normativa local junto a la implementación de un sistema de denuncias por irregularidades e incumplimientos;
- d. Implementación de otras medidas fundadas en razones de política de ordenamiento territorial, habitacional, de uso suelo u otros motivos que consideren pertinentes en el marco de sus competencias.

Artículo 10°.- Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina y serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia.

Artículo 11°.-Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Fundamentos:

Señora Presidenta:

El alquiler temporario de viviendas a través de plataformas digitales ha modificado las formas de contratación que vinculan a locadores y locatarios. De más corta duración, con menor formalidad y más difícil control, el alquiler temporario se ha transformado en un fenómeno internacional que no escapa a la República Argentina. Según estimaciones no oficiales, hoy existen más de 30.000 propiedades que se ofertan a través de alquiler temporario en todo el país.

No obstante ello, el alquiler de "Habitación con muebles que se arriende con fines de turismo, descanso o similares" solo se encuentra definido como una excepción al plazo mínimo legal de locación de inmuebles de tres (3) años definido por la ley 27.551, sin brindar mayores especificaciones o definiciones claras respecto de los actores que intervienen en esta actividad.

Con el presente proyecto buscamos incorporar la definición del alquiler temporario y de las figuras del huésped, anfitrión y plataforma, previo a establecer obligaciones y derechos en cabeza de estos actores. La definición del alquiler temporario propuesta, se encuentra ajustada a lo dispuesto en el artículo 1199 del Código Civil Comercial de la Nación, en tanto indica que, si el plazo de un contrato de locación de inmueble se celebra por un plazo mayor a 3 meses, se presumirá que no fue hecho con fines de turismo, descanso o similares.

Además, se establecen una serie de definiciones, procedimientos y obligaciones, que buscan armonizar el desarrollo de la actividad de alquileres temporarios con la situación habitacional de las distintas jurisdicciones de todo el país, con el espíritu de evitar la saturación del parque habitacional destinado a alquileres residenciales permanentes.

Contempla, además, la protección de los usuarios y la preservación de los destinos, propiciando un desarrollo sustentable y sostenible de la actividad, al mismo tiempo que se combate la práctica ilegal de la actividad, se fortalecen la transparencia y seguridad jurídica de las transacciones y se promueve la competencia leal y justa entre los actores que integran la cadena del sector turístico.

Partiendo de las premisas de que esta actividad es una realidad presente y latente en todas las provincias argentinas, y que su regulación específica corresponde a las provincias y municipios, el texto que se propone incorporar prevé definiciones, derechos y obligaciones que proveen un marco general para que la regulación local resulte eficiente, evitando dispendios y esfuerzos legislativos inconducentes, tanto respecto de normas locales vigentes como de aquellas que pudieran sancionarse.

Por los motivos expuestos, solicito al cuerpo el acompañamiento del presente proyecto de ley.