

Ley de Contratos de Alquiler Temporario de Vivienda para uso Turístico de la República Argentina

CAPÍTULO I

Objeto. Personas alcanzadas. Principios

Artículo 1°. - **Objeto.** La presente ley tiene por objeto la regulación del contrato de locación temporaria con fines turísticos en la República Argentina.

Artículo 2°. - **Personas Alcanzadas.** Son personas alcanzadas por la presente ley, los propietarios o administradores que cuenten con poder y/o autorización correspondiente para comercializar inmuebles de forma temporaria, los huéspedes y toda persona que comercialice, publicite u ofrezca a través de cualquier medio viviendas de alquiler temporario para uso turístico.

Artículo 3°. - **Principios rectores de la presente ley:**

- a) Desarrollo sustentable de las actividades que integran la cadena de valor del turismo en sus tres dimensiones: ambiental, económica y social.
- b) Optimización de la calidad de los destinos y las prestaciones turísticas en todas sus formas y modalidades a fin de satisfacer la demanda nacional e internacional.
- c) Competitividad, asegurando las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad a través de un producto turístico competitivo.
- d) Protección de los derechos de los y las turistas a través de procedimientos eficaces de prevención y solución de conflictos.
- e) Transparencia y seguridad jurídica.
- f) Defensa y fortalecimiento de la competencia leal.

CAPÍTULO II

Definiciones

Artículo 4°. - Definiciones:

a. Contrato de alquiler temporario turístico: Se entiende por contrato de alquiler temporario turístico al servicio de alojamiento en viviendas con fines turísticos utilizadas total o parcialmente por un período mínimo de 1 (un) día que incluya al menos 1(una) pernoctación y un máximo de 90 días.

b. Vivienda de uso turístico: Se entiende por vivienda de uso turístico a toda unidad habitacional extrahotelera ubicada en el territorio nacional en la que se comercialice de manera habitual el servicio de alojamiento por un plazo mínimo de 1 (un) día que incluya al menos 1 (una) pernoctación y un plazo máximo de 90 días.

c. Plataforma digital de alquiler temporario turístico: Entiéndase como aquella que lleve a cabo la comercialización, promoción y/u oferta del alquiler temporario turístico de las unidades habitacionales situadas en todo el territorio nacional por medios informáticos.

CAPÍTULO III

Creación del Registro. Incorporación a la ley N° 25.997

Artículo 5°. - Créase en el ámbito del Ministerio de Turismo y Deportes de la Nación o quien en el futuro lo reemplace, el **Registro Nacional de Viviendas de Alquiler Turístico Temporario**.

Artículo 6°. - Registro: Deberán registrarse todas las unidades habitacionales que sean ofrecidas y comercializadas bajo los criterios expresados en el artículo 4° de la presente ley.

Al momento de la solicitud de la inscripción se le requerirá al propietario o administrador, la habilitación para la comercialización emitida por las autoridades competentes de sus respectivas jurisdicciones y el cumplimiento de las obligaciones tributarias y fiscales correspondientes.

CAPÍTULO IV

Autoridad de aplicación. Funciones. Atribuciones. Inspección y contralor

Artículo 7°. - Autoridad de aplicación. El Ministerio de Turismo y Deportes de la Nación o quien en el futuro lo reemplace, será la autoridad de aplicación de la presente ley.

Artículo 8°. - Funciones. Son funciones y atribuciones de la autoridad de aplicación las siguientes:

- a. Determinar los requisitos generales y específicos que se deberán cumplir a los efectos de obtener la inscripción en el registro conforme a lo establecido en esta ley, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicten.
- b. Recibir la documentación requerida de la propiedad conforme a la reglamentación de la presente y proceder a su inscripción en el registro; emitiendo la constancia respectiva.
- c. Aplicar las sanciones que correspondan de acuerdo a la reglamentación de la presente ley.
- d. Remitir a los organismos o reparticiones públicas que correspondan las denuncias que sean de competencia de otras dependencias administrativas y que deban ser resueltas por las mismas.

- e. Solicitar, previa notificación fehaciente y mediante resolución fundada la baja, el retiro o la suspensión de toda publicación que no posea el número de inscripción en el Registro.

Artículo 9°. - Convenios. La autoridad de aplicación podrá celebrar convenios de colaboración y coordinación de actividades establecidas en el artículo 8 de la presente ley para el contralor y fiscalización de las viviendas de alquiler temporario turístico con los respectivos organismos de turismo provinciales, municipales y de la Ciudad autónoma de Buenos Aires.

Facultase a la autoridad de aplicación para delegar en forma concordante en su aplicación las funciones de fiscalización, intimación y requerimientos con el objeto de detectar posibles incumplimientos a la presente ley. Las actuaciones resultantes deberán ser remitidas a la autoridad de aplicación a fin de implementar la aplicación de sanciones establecidas en el artículo 13 de la presente ley.

Artículo 10.- De las plataformas digitales. Sin perjuicio de las obligaciones que resulten de la aplicación de cualquier otra normativa vigente, las plataformas digitales que ofrezcan, intermedien, y/o celebren contratos de locación temporarios con fines turísticos, deberán:

- a. Habilitar un campo en la plataforma digital para que el propietario informe el número de inscripción ante el registro de cada unidad;
- b. Proceder a la baja, retiro o suspensión de toda publicación que no posea el número de inscripción en el registro, previa notificación fehaciente al propietario o administrador de la unidad en alquiler.

CAPÍTULO V

Derechos y obligaciones del titular de la vivienda de uso turístico

Artículo 11.- Derechos. Son derechos del titular propietario o administrador de la vivienda de uso turístico entre otros:

- a. Una vez cumplidos los requisitos exigidos por la presente ley se obtendrá la inscripción en el registro;
- b. Los que se desprenden de las normas aplicables vigentes para la actividad hotelera en general.

Artículo 12.- Obligaciones. El titular propietario o el administrador de la vivienda de uso turístico, tendrá enunciativamente las siguientes obligaciones:

- a. Entregar la vivienda en condiciones de habitabilidad y en los términos pactados;
- b. Tener vigente la habilitación, registro y autorización de uso turístico de la vivienda correspondiente;
- c. En el proceso de comercialización hacer uso de sitios formales y regulares en todo el territorio nacional, proveyendo a los mismos del número de inscripción que deberá figurar en la oferta, así como las características reales de la vivienda a ser ofrecida;
- d. Responder frente al huésped respecto a las normas generales relativas a la actividad hotelera;
- e. Estar inscripto en los regímenes tributarios que correspondan a cada jurisdicción como prestador de servicios de alquiler temporario turístico;
- f. Solicitar a la autoridad de aplicación la suspensión a baja respectiva del registro cuando así se correspondiere con la realidad.

CAPÍTULO VI

Régimen Sancionatorio

Artículo 13.- Régimen Sancionatorio: Ante el incumplimiento de esta ley, la autoridad de aplicación instará el régimen sancionatorio, según la gravedad de los hechos:

- a. Apercibimiento;
- b. Suspensión en el registro con un máximo de 90 días corridos;
- c. Baja del Registro Nacional de Viviendas de Alquiler Turístico Temporario de la República Argentina.
 - c. 1. Se procederá a la baja del registro en caso de acumularse 3 (tres) suspensiones.
 - c. 2. La suspensión o baja del Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la República Argentina deberá ser comunicada por la Autoridad de Aplicación a las Plataformas Digitales de Alquiler Temporario Turístico a fin de que inmediatamente retiren de la comercialización, promoción, y/o publicidad del alquiler temporario turístico la unidad sobre la que pesa la sanción.
 - c. 3. Operada la baja, la unidad en cuestión no podrá ponerse nuevamente en el mercado de alquileres temporarios turísticos por un lapso de 5 años a contar a partir de que quede firme la sanción.
 - c. 4. En caso de comprobarse que la persona titular o responsable del inmueble sujeto a alquiler temporario turístico, ejerza la actividad durante la vigencia de la suspensión o baja en el registro, se solicitará a la jurisdicción correspondiente la aplicación de una multa.

Artículo 14.- En el caso de incumplimiento de la presente por parte las Plataformas Digitales de Alquiler Temporario Turístico, las mismas serán pasibles de las siguientes sanciones:

- a. apercibimiento;
- b. multas a determinar por la autoridad competente;

- c. suspensión de operar en el país;
- d. cese definitivo de actividades en el país.

CAPÍTULO VII

Resolución alternativa de conflictos

Artículo 15.- Resolución de conflictos. Para la resolución de conflictos que pudieran suscitarse entre personas locadoras y locatarias será de aplicación el Sistema Nacional de Arbitraje de Consumo (SNAC).

Dicho sistema extrajudicial atenderá y resolverá aquellos casos en los que pueda existir incumplimientos a la normativa emanada de esta ley.

Artículo 16.- Adhesión. La adhesión de los locadores al sistema arbitral deberá manifestarse en forma expresa al momento de la inscripción en el registro y se hará constar en el mismo.

CAPÍTULO VIII

Disposiciones Finales

Artículo 17.- Incorpórese a la ley N° 25.997 como inciso 1.1.6 del Anexo I el siguiente texto:

1.1.6.: “Servicios de alojamiento en viviendas con fines turísticos, utilizados de forma total o parcial por un período mínimo de 1(un) día con al menos 1(una) pernoctación y, un máximo de 90 días”.

Artículo 18.- Aplicación supletoria. Será aplicable en forma supletoria el régimen sancionatorio de la ley Nacional de Turismo N° 25.997, y la ley de procedimientos administrativos N°19.549.

Artículo 19.- Reglamentación. La presente ley deberá ser reglamentada dentro de los CIENTO OCHENTA (180) días de su promulgación.

Artículo 20.- Invitación. Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley.

Artículo 21.- De forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

Según la Organización Mundial del Turismo, en una economía global en reconversión permanente, el turismo se ha convertido en uno de los sectores económicos más vigorosos, a tal punto que hasta el año 2020 uno de cada cinco nuevos empleos que se generaron en el mundo estuvo vinculado a este sector.

Hasta ese mismo año, previo a la pandemia de COVID 19, el turismo pudo mostrar un crecimiento por encima del promedio de la economía mundial, llegando a más de 1.500 millones de arribos internacionales en todo el mundo, lo que nos da una magnitud de lo que significa esta actividad a nivel global.

En nuestro país el turismo constituye una actividad estratégica para el crecimiento y desarrollo nacional, contribuyendo de manera sustancial a la generación de empleo y a una mayor, más equitativa y equilibrada distribución de la renta nacional.

Es por ello que desde el Estado debemos brindar las herramientas de gestión y la generación y armonización de las normas de protección de las personas usuarias, consumidoras y prestadoras de los servicios turísticos en un marco de transparencia, eficacia, competitividad y sostenibilidad para nuestros destinos turísticos.

Una de las actividades relevantes en la conformación de la oferta turística es el alojamiento que en cualquiera de sus modalidades y categorías debe contar con un marco regulatorio adecuado que garantice el correcto cumplimiento del servicio.

Durante los últimos años en nuestro país, a partir del crecimiento de los flujos turísticos tanto en el turismo receptivo internacional como en el turismo interno, se han desarrollado modalidades de alojamiento alternativas al alojamiento hotelero y parahotelero como son

las unidades de vivienda turística que se alquilan de forma temporaria en su gran mayoría por empresas de alojamiento organizadas, a través de plataformas virtuales.

Esta nueva modalidad en la prestación de servicios de alojamiento no cuenta en nuestro país con un marco regulatorio nacional de registración, control y fiscalización lo que hace que un porcentaje altísimo de la actividad se desarrolle dentro de la economía informal.

Esta situación trae aparejada una serie de distorsiones que alteran de manera significativa el funcionamiento de la oferta hotelera y parahotelera tradicional configurando un escenario de competencia desleal.

Cabe recordar que el 90% de las prestaciones turísticas en nuestro país son PyMEs, muchas de las cuales no tienen capacidad de competir frente a una oferta que lo hace a partir de bajar sus costos en la prestación de los servicios ofrecidos y los bajos o incluso nulos aportes tributarios.

Al no estar debidamente regulada y fiscalizada la actividad, en muchos casos no se garantiza la correcta prestación y la calidad del servicio ofrecido como tampoco la seguridad jurídica que nos permita optimizar la relación contractual entre prestadores y receptores, factor determinante en el posicionamiento nacional e internacional de un destino.

Por otro lado, la experiencia internacional nos muestra que la informalidad de este tipo de alquiler, tiene un impacto sobre los precios, la calidad y cantidad de la oferta de los alquileres formales de viviendas de uso permanente, lo que genera graves distorsiones en el mercado de viviendas de alquiler con serias consecuencias sociales y económicas para las comunidades residentes.

Por lo tanto, resulta imprescindible incorporar al anexo I de la Ley Nacional de turismo 25.997 dentro de los servicios de alojamiento turístico a esta nueva modalidad y establecer desde el Estado un marco regulatorio de registro, fiscalización y sancionatorio a fin de dar cumplimiento a los objetivos y principios establecidos en esta ley.

Los alquileres temporarios para uso turístico si bien existen desde hace tiempo, con la innovación en las nuevas tecnologías y la irrupción de las plataformas digitales orientadas al sector turístico, se han incrementado de manera sustancial transformándose en muchos casos en una alternativa de alojamiento.

Esta nueva realidad que se impone de manera significativa a nivel mundial implica nuevos desafíos y la necesidad de encuadrarla dentro de una normativa que no solo la regule, controle y determine los parámetros en los que debe desarrollarse, si no que establezca un marco de competencia equilibrada para el resto de las modalidades de alojamiento hotelero y parahotelero.

Es por ello que desde el Estado a través de sus organismos competentes debemos formular y ejecutar políticas públicas activas tendientes a garantizar un desarrollo armónico, equilibrado, equitativo y sustentable.

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares el acompañamiento en la sanción del presente proyecto de ley.