

H.Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

Texto facilitado por los firmantes del proyecto.

Nº de Expediente	7680-D-2014
Trámite Parlamentario	135 (30/09/2014)
Firmantes	COMELLI, ALICIA MARCELA - GAGLIARDI, JOSUE - DONKIN, CARLOS GUILLERMO - GUCCIONE, JOSE DANIEL - RIOS, LILIANA MARIA - IANNI, ANA MARIA - PEREZ, MARTIN ALEJANDRO - GAILLARD, ANA CAROLINA - CEJAS, JORGE ALBERTO - VILARIÑO, JOSE ANTONIO.
Giro a Comisiones	LEGISLACION GENERAL; VIVIENDA Y ORDENAMIENTO URBANO; TURISMO.

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1 - Sustitúyase el inciso b) del artículo 2º de la ley 23.091 de Locaciones Urbanas por el siguiente:

"b) Habitaciones con muebles que se arrienden con fines turísticos, descanso o similares. Si el plazo de contrato supera los seis meses y el inmueble no se ajusta a una tipología de alojamiento sujeta a autorización, permiso, habilitación, licencia o sus equivalentes, contemplados por la autoridad jurisdiccional competente, se presume que no fue hecho con esos fines.

Artículo 2 - Incorpórese como artículo 27 bis de la ley 23.091 de Locaciones Urbanas el siguiente texto:

"Artículo 27 bis: La presente ley no será aplicable a los contratos que se celebren con fines de turismo, conforme lo establecido en el art. 2º, inc. b), debiendo regirse los mismos por las normas aplicables al contrato de hospedaje."

Artículo 3 - Comuníquese al Poder ejecutivo.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Viajes y Turismo es una de las actividades más estratégicas, inclusivas y dinámicas de nuestro país, tanto en la generación de empleo (más de 1 millón de trabajadores) como de aportación al PIB (casi un 8%), compuesto entre otras actividades empresarias, por más de 15000 alojamientos turísticos.

En este marco, las estimaciones efectuadas dan cuenta de la existencia en el país de más de 600.000 plazas en alojamientos informales que, evaden millones de dólares anuales y excluyen del sistema a más de 70.000 trabajadores. Estas estimaciones configuran una situación inequitativa entre la oferta de alojamientos turísticos legalmente establecida y la oferta de establecimientos informales, los que no están obligados a cumplir con las normas de registración, habilitación, seguridad entre otras, previstas en las legislaciones provinciales y ordenanzas municipales respectivamente.

A partir de la iniciativa que presentamos, queremos otorgarle claridad normativa a la problemática de las locaciones urbanas con fines turísticos que viene siendo discutida entre todos los sectores involucrados en la actividad turística de nuestro país.

Considerando que es una práctica muy utilizada en nuestras costumbres y una alternativa a la que recurren los turistas extranjeros, el objetivo no es eliminarla sino darle un ordenamiento jurídico y proveer las herramientas necesarias a las jurisdicciones competentes para que puedan tener una fiscalización eficaz sobre la actividad.

En nuestro país el contrato de locación está regulado por el Código Civil y por la Ley 23091 de Locaciones Urbanas como consecuencia de lo dispuesto por la Constitución Nacional en el sentido que el dictado de los Códigos Civil, Comercial, Penal, de Minería y del Trabajo y la Seguridad Social es una atribución del Congreso Nacional según lo dispone el inciso 12 del art. 75.

En este sentido, nuestra propuesta avanza sobre una modificación del artículo 2 de la ley 23091 de Locaciones urbanas. En primer lugar ajustamos la redacción a la que actualmente se está debatiendo en la reforma y unificación del Código Civil y Comercial de la Nación, donde el artículo 1199 especifica las excepciones al plazo mínimo legal de las locaciones, incluyendo en la enumeración a la "b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los SEIS (6) meses, se presume que no fue hecho con esos fines".

Con esto, abandonamos la definición "en zonas aptas para el turismo" que contiene la ley 23091 en su artículo 2, ya que trae aparejado una confusión y una definición poco adecuada, porque todas las ciudades, pueblos y regiones de nuestro país son potencialmente aptos para fines turísticos.

La segunda parte del artículo 1199 del Código Civil reformado hace referencia a la presunción de fines turísticos, que en esta propuesta también incorporamos. Pero no solo el plazo de seis meses dará la naturaleza jurídica del contrato de locación turística temporal, sino también la obligatoriedad de que el inmueble se ajuste a la autorización administrativa de la jurisdicción competente. Esto último es de suma importancia porque deja establecido el rol que efectivamente tienen las jurisdicciones locales en la regulación y habilitación en cuestiones edilicias, de salubridad e higiene, entre otras.

Como efecto necesario de esta modificación, ajustamos la relación contractual que surge del artículo 2 entre el locador y el locatario del inmueble sujetándolo a las reglas del Contrato de hospedaje. Este contrato regula la relación en la actividad hotelera entre el

pasajero y el hotelero, fijando los derechos y obligaciones de uno y otro. En ese marco pretendemos que sea enmarcada la relación entre el locador y locatario cuando se trate de un arriendo con fines turístico, tal como lo delimita este proyecto.

Ello así, en tanto la presunción de locación con fines turísticos, ya no puede subsumirse en el plexo normativo de las locaciones urbanas: las previsiones de dicha norma resultan inadecuadas por su objeto (p. ej.: forma escrita - art. 1-; intimación previa a la demanda de desalojo -art. 5-) y para las destinadas a vivienda en especial (p. ej.: plazo mínimo -art. 2-; pago por períodos mensuales -art. 6-; límites al pago por adelantado y al depósito en garantía -art. 7-). A este respecto consideramos que es necesario dictar una regulación específica en materia de locación inmobiliaria con destino transitorio y turístico, pero ello excede el alcance de esta propuesta.

Como antecedentes normativos del presente proyecto podemos mencionar el Decreto 659/07 de la provincia de Buenos Aires, a través del cual el artículo 77 determina que los inmuebles dados en alquiler turístico deben contar con la certificación de un martillero público o Colegio de Martilleros. Esto finalmente no ha sido implementado por el impacto que tendría sobre los inmuebles en localidades turísticas veraniegas. Dicho decreto fue posteriormente derogado por el decreto 13/14. Como antecedente positivo y que sí tuvo consecuencias para los propietarios puede citarse el caso de la ciudad de Mendoza, que dictó el decreto 746/2010, donde se obliga a los propietarios de este tipo de inmuebles a contar con autorización del consorcio, situación que después fuera seguida por la jurisprudencia argentina.

Por su parte en la ciudad de Buenos Aires rige la ley 4632/2013, que crea un Registro de las propiedades dadas en locación temporaria con fines turísticos de manera habitual en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La registración es obligatoria en los casos en que el bien esté comprendido en un conjunto de más de tres departamentos o unidades funcionales sujetos o no al régimen de propiedad horizontal, y recoge el período no mayor a los 6 meses, concordante con el anteproyecto de reforma del Código Civil. Como beneficio, esta ley da derecho a los inmuebles registrados a: ser incluidos en la publicidad oficial y en programas de difusión, promoción y oferta promovidos por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, recibir asistencia, información y asesoramiento de la autoridad de aplicación, y fijar las políticas comerciales más adecuadas para el desenvolvimiento de la actividad asegurando el mejor servicio a los usuarios. La ley fue reglamentada por decreto N° 227/014, Anexo I del decreto, publicado en la Separata del BOCBA N° 4420 del 18/06/2014.

Por último cabe mencionar que el presente proyecto tiene como antecedentes los proyectos 1514-D-2012 y 3188-D-2008, y es intención del mismo dar respuesta a la problemática e inquietudes recibidas en numerosas reuniones con las entidades hoteleras de todo el país, llevadas a cabo en las Jornadas que la Comisión de Turismo de esta H. Cámara viene realizando desde el 2005 a la fecha en todas las regiones argentinas.

Asimismo, cabe mencionar que surge del trabajo mancomunado del sector público y del sector privado, que tiene como objetivo fundamental impulsar el desarrollo de la actividad turística, apoyando a este segmento el cual le imprime una importante progresión a la

economía real de nuestro país. Estamos convencidos de la importancia la actividad como fuente de trabajo genuino y anhelamos seguir transitando por el camino de la ampliación de la calidad turística, necesaria para dinamizar la actividad y darle impulso ante los nuevos desafíos que se le presentan.

Por los fundamentos expuestos solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.