



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

PROYECTO DE LEY

**EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
SANCIONAN CON FUERZA DE
LEY**

ALQUILER TEMPORARIO

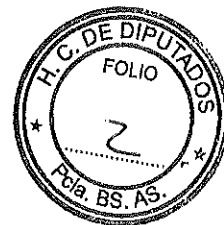
Artículo 1°.- Objeto. El objeto de la presente ley es regular la actividad de alquiler temporario mediante precio, de viviendas de particulares dotadas de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinadas de forma habitual al alojamiento ocasional, sin carácter de residencia permanente.

Artículo 2°.- Ámbito de aplicación. La presente ley es de aplicación en todo el territorio bonaerense.

Artículo 3°.- Definiciones. Se considera vivienda para alquiler temporario a aquellos pisos, departamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados como oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento temporal y a cambio de un precio, por un período menor al plazo mínimo legal establecido en el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 27551.

Artículo 4°.- Sujetos. Se encuentran alcanzados en estas disposiciones los propietarios o quienes cuenten con poder suficiente a tal fin, que exploten o comercialicen inmuebles de manera habitual en la modalidad locativa definida en la presente Ley, a quienes se denominará como "anfitrión" y a los inquilinos a quienes se denominará "huésped".

Queda comprendido todo sujeto que, en forma directa o indirecta, comercialice, publicite o intermedie en la oferta de Alquiler Temporario de manera habitual en todo el territorio nacional independientemente del domicilio o lugar de contratación.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Sólo están facultados a contratar bajo esta modalidad quienes cumplan con las disposiciones de esta ley, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicten.

Artículo 5°.- Categorías de alojamiento temporario. Los alojamientos temporarios serán clasificados y categorizados a efectos de una clara comprensión por parte de los huéspedes, según sus características arquitectónicas, diversidad y calidad de los servicios, equipamiento y capacidad, entre otros aspectos, los que serán establecidos por vía reglamentaria por la Autoridad de Aplicación de la presente.

Artículo 6°.- Registro. Créase en el ámbito de la Autoridad de Aplicación el Registro de Propiedades de Alquiler Temporario. El trámite ante el Registro será de carácter gratuito y en forma digital.

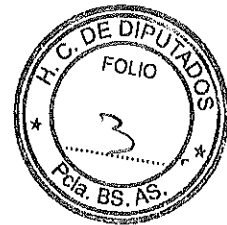
Artículo 7°.- Objeto de Registración. Será objeto de registración la unidad con destino habitacional afectada a la actividad de Alquiler Temporario. Los propietarios anfitriones, son los únicos sujetos facultados para inscribir una unidad ante el Registro.

Artículo 8°.- Obligatoriedad. Todo inmueble con destino habitacional que se oferte en su totalidad o una parte de éste como alquiler temporario, debe encontrarse inscripto en el Registro.

Artículo 9°.- Menores. Queda prohibido el alojamiento de niñas, niños o adolescentes menores de edad que no estén acompañados por sus padres, tutores o responsables legales.

Artículo 10.- Derechos. Todo inmueble inscripto en el Registro que por medio de la presente se crea, podrá ser favorecido con los siguientes derechos:

- a) Ser incluido en la publicidad oficial y en programas de difusión, promoción y oferta promovidos por el Poder Ejecutivo y los gobiernos municipales que adhieran a la presente;
- b) Recibir asistencia, información y asesoramiento de la autoridad de aplicación.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Artículo 11.- Obligaciones de los huéspedes. A los efectos de esta Ley los huéspedes de Alquileres Temporarios tienen la obligación de:

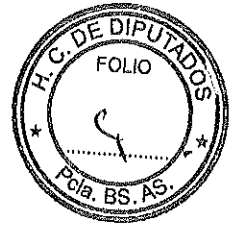
- a) Observar las reglas de higiene, educación, convivencia social, y de respeto a las personas, instituciones y costumbres para la utilización adecuada del inmueble;
- b) Respetar las instalaciones y los equipamientos del inmueble dado en Alquiler Temporario;
- c) Respetar el reglamento de copropiedad en el caso de que el inmueble integre una propiedad horizontal;
- d) Suscribir el contrato de alquiler temporario establecido en la presente.

Artículo 12.- Obligaciones del anfitrión. Son obligaciones del anfitrión:

- a) Notificar por los canales habituales de comunicación al consorcio de copropietarios de la existencia de una unidad que es dada en alquiler temporario. La actividad no debe estar prohibida en el reglamento de copropiedad;
- b) Registrar información de cada huésped alojado, así como el período de alojamiento. Ambas deben constar en el contrato pertinente. Los contratos deben ser conservada por el plazo que la Autoridad de Aplicación determine;
- c) Informar a la Autoridad de Aplicación el cese de su ofrecimiento como propiedad de Alquiler Temporario en los plazos y términos que establezca la reglamentación;
- d) Presentar una declaración jurada en la que conste el cumplimiento de las disposiciones de seguridad de los inmuebles objeto de la presente ley de acuerdo a que establezca la reglamentación;
- e) Brindar a los huéspedes las comodidades y servicios en las fechas y condiciones pactadas y a los que se obligara en la contratación suscripta;



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

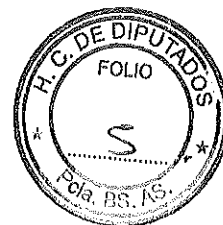


- f) Exhibir en lugar visible de la entrada o de la recepción de la unidad una copia del Certificado de inscripción en el Registro, asignada por la Autoridad de Aplicación;
- g) Exhibir plano de evacuación para caso de incendio o catástrofes y listado de números telefónicos para llamados de emergencias;
- h) Contratar seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros y por robo e incendio;
- i) Incluir el número de inscripción en el Registro en toda reserva y publicidad en la que se ofreciere una unidad para Alquiler Temporario;
- j) Informar al huésped, al momento de efectuarse la reserva, los servicios ofrecidos, las condiciones de los mismos y las políticas de reserva y cancelación;
- k) Informar al huésped de la existencia del reglamento de copropiedad y poner una copia a su disposición;
- l) Entregar al huésped un inventario del equipamiento y mobiliario, a los fines de constatar las condiciones de la unidad al momento del ingreso y egreso del inmueble;
- m) Suscribir el contrato de alquiler temporario establecido en la presente.

Artículo 13.- Contrato. Se debe suscribir un contrato de alquiler temporario tomando como base el que se indica como Anexo de la presente Ley.

Artículo 14.- Constancia. Los anfitriones que sean propietarios de una sola vivienda inscripta en el Registro de Alquiler Temporario creado por la presente deben emitir un recibo de acuerdo al modelo que se establezca por vía reglamentaria, como constancia de cada pago que realicen los huéspedes.

Los anfitriones que posean más de una vivienda inscripta en el Registro deben emitir una factura de acuerdo a la normativa de la Administración Federal de Ingresos Públicos debiendo abonar los impuestos nacionales y provinciales que correspondan.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Artículo 15.- Autoridad de Aplicación. La Autoridad de Aplicación será determinada por el Poder Ejecutivo.

Artículo 16.- Funciones. Son funciones y facultades de la Autoridad de Aplicación:

- a) Determinar los requisitos que se deben cumplir a efectos de obtener la inscripción de los inmuebles puestos en Alquiler Temporario, conforme lo establecido por esta Ley, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicten;
- b) Recibir la documentación requerida conforme la reglamentación de la presente y realizar las inscripciones en el Registro;
- c) Actuar a petición de parte en el caso de las denuncias que se originen por incumplimiento de registración o por contener la documentación aportada, omisiones o datos inexactos;
- d) Controlar el cumplimiento de la presente ley;
- e) Solicitar, previa notificación fehaciente y mediante resolución fundada, a la baja, retiro o suspensión de toda publicación que no posea el número de inscripción en el Registro;
- f) Revocar los beneficios otorgados de acuerdo a lo establecido en la presente ley;
- g) Remitir a los Organismos o reparticiones públicas que correspondan las denuncias que sean de competencia de otras dependencias administrativas y que deban ser evacuadas y resueltas por las mismas.
- h) Aplicar las sanciones de apercibimiento, multa, suspensión o baja del Registro.

Artículo 17.- Sanciones. El incumplimiento a las obligaciones establecidas en esta ley será sancionado por la Autoridad de Aplicación con:

- a) Apercibimiento;



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



- b) Multas;
- c) Suspensión en el Registro, que no podrá exceder de treinta (30) días corridos;
- d) Baja del Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios.

La baja del Registro procederá en caso de acumularse cinco (5) apercibimientos, tres (3) multas o dos (2) suspensiones.

Las sanciones de suspensión y baja podrán aplicarse como principal o complementaria de la sanción de multa.

Las multas oscilaran entre una (1) y diez (10) veces la tarifa diaria correspondiente al inmueble en alquiler, vigente al momento de aplicarse la sanción.

Artículo 18.- Presupuesto. Los gastos que demande la presente ley se tomarán de partidas específicas que se establecerán anualmente en el Presupuesto General de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 19.- Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de sesenta (60) días a partir de su promulgación.

Artículo 20.- Adhesión. Invítase a los municipios a adherir a la presente ley a los efectos de actuar como autoridades locales de aplicación y ejercer el control y vigilancia sobre el cumplimiento de la presente ley y sus normas reglamentarias.

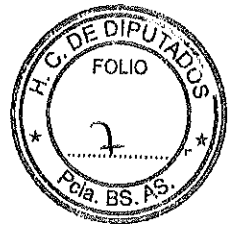
Artículo 21.- Plazo de Adecuación. Los sujetos comprendidos en la presente ley deberán adecuarse a las prescripciones de la misma en un plazo de noventa (90) días a partir de su entrada en vigencia.

Artículo 22.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Esc. RICARDO LISSALDE
Diputado
H. Cámara de Diputados Pcia. de Bs. As.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



ANEXO

MODELO DE CONTRATO DE ALQUILER TEMPORARIO

Entre el Sr , con DNI N° , con domicilio en la calle , piso , departamento , de , con número de teléfono en adelante denominado EL ANFITRIÓN por una parte y el Sr/a con DNI N° con domicilio permanente en con número de teléfono en adelante denominado EL HUÉSPED, por la otra parte, convienen en celebrar el presente contrato de locación temporario, en el marco de la Ley N° sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones :

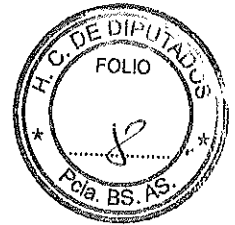
PRIMERA. EL ANFITRIÓN da en locación a EL HUÉSPED, y este lo recibe de conformidad, un INMUEBLE, en las condiciones en que se encuentra, y que EL HUÉSPED declara conocer y aceptar, amoblado de acuerdo al inventario que figura al pie y forma parte del presente contrato, ubicado en la calle , de , Partido de provincia de , para que el mismo sea ocupado por el HUÉSPED con destino a vivienda de uso temporario, con prohibición de cualquier otro destino que el mencionado.

HUESPED	DOCUMENTO	DOMICILIO

SEGUNDA. Esta locación se otorga por el periodo de días a partir del día de del finalizando en consecuencia el día de del fecha definitiva e improrrogable del presente contrato, en que el HUÉSPED deberá desocupar el inmueble y dejarlo libre de ocupantes y/o cualquier



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



ocupación, en las mismas condiciones en que lo recibe; salvo el deterioro causado por el uso y el transcurso del tiempo, abonando si así no lo hiciere, una multa de dos días de alquiler por cada día de demora en la desocupación del inmueble, lo que no significa de manera alguna consentimiento de parte del ANFITRIÓN a la ocupación de hecho y sin perjuicio de las acciones judiciales que debe realizar para exigir el desalojo y las indemnizaciones, en especial las establecidas en el Código Civil. El contrato que aquí se suscribe es intransferible, el inmueble no podrá ser subalquilado ni cedido total o parcialmente.

TERCERA Se deja constancia que el precio convenido por el alquiler entre las partes incluye los gastos por expensas, y los correspondientes a impuestos municipales, agua, luz, gas y servicios de la unidad locada.

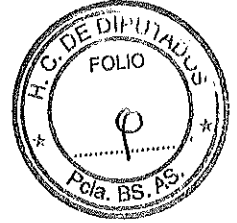
CUARTA La propiedad se entrega con sus herrajes, vidrios, muebles e instalaciones sanitarias, en perfectas condiciones de uso y funcionando, y con su pintura en el estado en que se encuentra. El HUÉSPED se compromete a entregarlo en las mismas condiciones, es a partir de la fecha del alquiler por su cuenta y cargo el arreglo y reparación de aquello que así lo necesitare, tanto del mobiliario como de las instalaciones sanitarias. EL HUÉSPED no podrá realizar ninguna modificación en el inmueble salvo expresa autorización por escrito de EL ANFITRIÓN. Al finalizar la locación se practicará una revisión del inmueble, como así también del mobiliario, debe reponer EL HUÉSPED lo que faltare o bien abonarlo al precio corriente en plaza. La propiedad se alquila amoblada y equipada de acuerdo al inventario que forma parte del presente contrato.

QUINTA. El ANFITRIÓN no se responsabiliza por cualquier problema que surgiera dentro del inmueble arrendado, ya sea por causas fortuitas o razones de fuerza mayor o por explosiones o derrumbes de estructuras, inundaciones, incendios, cortocircuitos de instalaciones eléctricas o fallas de gas natural, en ningún lugar del edificio, ni de ningún accidente que se produjera con el personal contratado, deslinda todo tipo de relación que no sea la determinada en este contrato, es a cargo de EL HUÉSPED la reparación o reposición de lo destruido o deteriorado cuando fuere atribuible a su responsabilidad, no es esta enumeración taxativa ni limitativa, sino en toda la amplia gama de posibilidades de hechos que pudieran ocurrir, previstas o por prevenir, lo cual no lo exime de abonar el alquiler pactado ni el resto de las obligaciones asumidas.

SEXTA. El HUÉSPED autoriza al ANFITRIÓN a proceder al cobro de los gastos ocasionados por cualquier rotura o desperfecto ocurrido durante su estadía en la unidad locada.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



SEPTIMA. En calidad de garantía aplicada al presente contrato EL HUÉSPED entrega la suma de pesos , este importe no devengara intereses, ni será computable al pago de alquiler vencidos ni futuros, y le será restituido el día de la finalización de la presente locación, una vez comprobado el buen estado del inmueble y efectuado el inventario de sus muebles y equipamiento.

OCTAVA EL HUÉSPED, además del monto señalado en la cláusula séptima, abona en este acto la suma total de \$ (pesos) en concepto de seña para concretar la reserva del inmueble para el período establecido en el presente y el importe restante de \$ (pesos) será entregado el día..... correspondiente al resto del alquiler establecido para el periodo locativo.

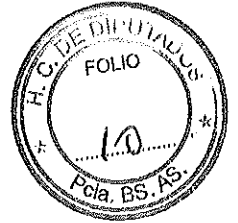
NOVENA. Las partes pactan especialmente, que en el caso de mora del cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el HUÉSPED, su cobro será seguido por el ANFITRIÓN por la vía del juicio ejecutivo, en los términos previstos en el Código Civil y Comercial de la Nación.

DECIMA. Para el supuesto de controversia judicial las partes fijan sus domicilios en los arriba mencionados, donde se tendrán por validas todas las citaciones que hubiere que realizar aunque de hecho no estuvieren allí presentes.

En prueba de conformidad, se firman y otorgan dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de..... , el día... dedel.....



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



FUNDAMENTOS

La presente iniciativa parte de la necesidad de regular el mercado del alquiler temporario de viviendas.

En este sentido, proponemos crear un Registro de Propiedades de Alquiler Temporario el cual establece que la inscripción en el mismo será de carácter gratuito y en forma digital.

A los efectos de la presente Ley consideramos a las viviendas destinadas al alquiler temporario como a aquellos pisos, departamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados como oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento temporal y a cambio de un precio, por un período menor al plazo mínimo legal establecido en el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 27551.

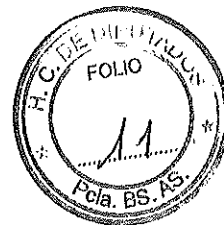
Asimismo, y en lugar de denominar a los sujetos que intervienen en el contrato como locador y locatario, para diferenciarlos de los alquileres permanentes, proponemos designarlos como anfitriones y huéspedes, para los alquileres temporarios.

A través de esta iniciativa se cumple con la exigencia de los empresarios del sector hotelero para que se regule el alquiler temporario de viviendas, fenómeno que ha reunido más de 600 mil plazas en el país, la misma cantidad de plazas que tiene la actividad hotelera, de acuerdo a lo señalado en los fundamentos del proyecto presentado en la H. Cámara bajo el expediente 6878-D-2013 autoría del diputado M.C. Oscar Rubén Currilen (FPV-PJ Chubut) y que ha sido tenido en cuenta como antecedente.

El alquiler temporario está muy extendido en todo el mundo. Los inmuebles se rentan por plazos cortos, por días, semanas, quincena, mes o por temporada cuando es con fines turísticos, y por un lapso mayor cuando es con otros fines, como por ejemplo, para realizar estudios de posgrados universitarios. Se alquilan completamente amueblados y con servicios como limpieza, televisión, climatización, Wi-Fi. Es usual que la contratación se realice por medios digitales y están administrados directamente por sus dueños o por inmobiliarias.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



La modalidad de alquiler temporario gana adeptos no solo por razones económicas sino también simbólicas como la comodidad de un hogar.

Por todo lo expuesto, y las consideraciones que formarán parte del debate legislativo, solicito a mis pares que me acompañen con la aprobación del presente proyecto de Ley.

Esc. RICARDO LISSALDE
Diputado
H. Cámara de Diputados Pcia. de Bs. As.