



H. Cámara de Diputados de la Nación

Honorable Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS

DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO....

SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN – LOCACIONES CON FINES TURÍSTICOS

Artículo 1º - Sustitúyase el inciso b) del artículo 1199 de la Ley N° Ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación) por el siguiente:

“b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines...”

Artículo 2º - Comuníquese al Poder Ejecutivo.



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El presente proyecto de ley tiene por finalidad solucionar los obstáculos y numerosos inconvenientes que planteó la Ley N° 27.221, resultado del Proyecto de Ley individualizado como Expediente 7680-D-2014, que fuera presentado a la consideración de esta H. Cámara antes de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Este proyecto reproduce el texto original de la Ley N° 26.994 eximiendo del plazo mínimo del contrato de locación (de dos años) a las locaciones cuyo destino sea turismo, descanso o similares, cuyo plazo sea inferior a tres (3) meses y de habitaciones con muebles.

Como claramente se advierte, para que una locación con fines turísticos, de descanso o similares quedara alcanzada por el beneficio de eximirla del plazo mínimo fijado para las locaciones urbanas, debía cumplir necesariamente dos condiciones: un plazo inferior a tres meses y que la habitación o inmueble estuviera amoblado.

Pero, al sancionarse la Ley N° 27.221, se elimina esta exención al plazo general para estas locaciones temporarias, las que -resulta obvio decirlo- han sido habituales en nuestro país, en especial en zonas y regiones turísticas, y son el resultado de que los titulares de dominio de inmuebles ubicados en zonas de turismo estacional aprovechan la demanda para cubrir algunos de los gastos que el mantenimiento del inmueble les ocasiona durante el año.

El fundamento para la reforma impuesta por la Ley N° 27.221 fue que habría “en el país más de 600.000 plazas en alojamientos informales que evaden millones de dólares anuales y excluyen del sistema a más de 70.000 trabajadores.”

Por lo que resultaría necesario “otorgarle claridad normativa a la problemática de las locaciones urbanas con fines turísticos.”

En realidad en los fundamentos del proyecto, luego sancionado como Ley N° 27.221, se admite 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.”

Nada impedía a los autores del proyecto abocarse a la redacción de la norma que realmente otorgara claridad normativa a las locaciones urbanas con fines turísticos, en lugar de colocarlas (sin excepción alguna) bajo la normativa del contrato de hospedaje, completamente ajeno a la naturaleza de lo que en realidad es: una locación temporaria.

Además, son varios los problemas que la remisión que hace la norma al “contrato de hospedaje” genera:

i. El primer problema que plantea la remisión es que “las normas aplicables al contrato de hospedaje” son muchas y no están solamente incluidas en el nuevo Código Civil y Comercial, sino también en las legislaciones provinciales y hasta en normas municipales.

Esto es así ya que el hospedaje con fines turísticos es una figura que cae dentro del marco de atribuciones que los Estados provinciales federales se reservan, para establecer el Poder de Policía sobre el funcionamiento de los establecimientos comerciales en sus territorios.

Además, existen innumerables regulaciones locales que se exigen para habilitarlos.

En nuestro país, tenemos 23 distritos provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que nos da una idea de la cantidad de normas que regulan este contrato de hospedaje en el país.



H. Cámara de Diputados de la Nación

La dispersión es mayor en la medida en que cada provincia delega normativamente cuestiones específicas en los municipios como, por ejemplo, las relativas a la habilitación de los establecimientos comerciales, y es allí donde se encuadran los establecimientos dedicados al alojamiento turístico (en la Argentina hay más de 2200 municipios).

Resumiendo, existen normas del derecho administrativo de orden local que se aplican; también normas provinciales que regulan la actividad de los hoteleros (leyes hoteleras provinciales, de alojamiento alternativos, de categorizaciones, etc.), y finalmente, normas de fondo nacionales que están consagradas en el nuevo Código Civil y Comercial, por lo que si no tenemos definido el contrato de hospedaje, la remisión resulta de imposible aplicación.

ii. El segundo problema es: ¿Quién alquila una semana o una quincena una casa amueblada o departamento con fines turísticos, debe ser alcanzado por las normas del contrato de hospedaje?

Es claro que en estos casos no existe un empresario hotelero en realidad. Hablamos de particulares que alquilan un inmueble a otra persona con fines de ocio, descanso, etc.

En estos casos ¿Qué normas se aplican?

Es claro que en general al definir al contrato de hospedaje se señala como nota distintiva de la figura la profesionalidad del que brinda el alojamiento, sumada al precio ya que no se presume gratuito.

El precio está ciertamente en el alquiler ocasional de un particular a otro, pero no la profesionalidad. Incluso puede existir habitualidad en el particular que da en alquiler, por ejemplo el caso más emblemático de quien alquila un inmueble en zona de playa en sucesivas temporadas.

Pero a estas locaciones, de acuerdo con la Ley N° 27.221 cuya reforma se pretende en este proyecto, también debe aplicárseles el contrato de hospedaje, el que conforme las definiciones de la doctrina, tiene las siguientes particularidades de imposible cumplimiento para un particular:

Contrato de hospedaje es el contrato celebrado entre un hotelero y un huésped, en virtud del cual el primero, ofrece alojamiento para pernoctar y otros servicios accesorios al segundo, y éste, sin fijar allí su residencia habitual, lo acepta, pagando un precio en contraprestación. (“Manual de Derecho Hotelero y Turístico”, Volumen I, El Contrato de Hospedaje. Gustavo Néstor Fernández).

Y “Se entiende por hospedaje la explotación de un inmueble o parte de él destinado a dar ocupación temporaria de una o más habitaciones, con o sin baño, y con o sin cocina, constituya o no una unidad funcional de vivienda, siempre que dicha actividad reúna las siguientes características o requisitos: a) Estar debidamente habilitada o tener el correspondiente permiso de la respectiva autoridad administrativa; b) Dar a los ocupantes o huéspedes, además del uso y goce de la o las habitaciones predeterminadas, entre otros, el de los servicios de luz, teléfono, mucama, agua corriente, moblaje, útiles de toilette, ropa de cama, portería y limpieza. Se denomina también contrato de hotelería”. (Mosset Iturraspe) “...Podría intentarse definir el contrato de hospedaje como el acuerdo de voluntades que se celebra entre el empresario hotelero que, actuando profesionalmente en esa cualidad, presta habitualmente y de manera organizada a otro, denominado huésped o viajero que paga un precio, el servicio de uso de habitación y demás servicios complementarios (ropa de cama, radio, televisor, luz, teléfono, baño, distribución de correspondencia, etc.), incluido la utilización de lugares y comodidades comunes, con o sin prestación del servicio de comidas”.

Como claramente advertirán mis colegas de la Cámara, la sanción de la Ley 27.221 trajo consecuencias negativas a numerosos sectores de nuestra comunidad (como toda norma que impacta sobre sectores determinados, sin analizar suficientemente los resultados de su



H. Cámara de Diputados de la Nación

aplicación), en tanto se vieron privados de alquilar los inmuebles de su propiedad para fines turísticos y por plazos menores a tres meses, ocasionándoles así un grave perjuicio, o bien alquilarlas sin contar con ningún resguardo legal en caso de que el locatario se negara a desocupar la vivienda en el tiempo pactado.

El texto del presente proyecto, fue oportunamente presentado ante esta Honorable Cámara, bajo el número 5160-D-2019.

Por todo lo expuesto, solicito al Señor Presidente la aprobación del presente proyecto de ley.