

**DIPUTADOS  
ARGENTINA**

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

**PROYECTO DE LEY**

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA,  
REUNIDOS EN EL CONGRESO SANCIONAN CON FUERZA DE LEY.

Regulación del Alquiler de Propiedades a Corto plazo destinados a hospedajes  
turísticos temporarios y de descanso

**Capítulo Primero**

Objeto, Sujetos, Definición, Exclusión y Principios Rectores

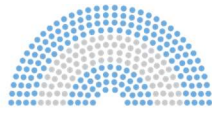
**Artículo 1°- Objeto:** La presente ley tiene por objeto la regulación de los contratos de locación a corto plazo destinados a hospedajes turísticos temporarios y de descanso en el ámbito de la República Argentina.

**Artículo 2°- Sujetos:** Se encuentran comprendidos en las disposiciones de la presente ley:

- a) Los propietarios, usufructuarios, cesionarios, apoderados que administren, gestionen y/o exploten o comercialicen inmuebles destinados a alquileres a corto plazos, bajo la modalidad locativa definida en el Artículo 3° de la presente Ley en todo el territorio nacional independientemente de la modalidad, el domicilio o lugar de contratación.
- b) Los huéspedes entendiéndose por tales las personas que requieran contraten o requieran la locación a corto plazo destinada a hospedaje turístico y de descanso.
- c) Toda persona que comercialice, publicite promociones u ofrezca a través de cualquier medio viviendas de alquiler temporario para uso turístico actuando en forma directa o indirecta, ya sea a título gratuito y/u oneroso, cualquiera sea el medio utilizado a tal fin

**Artículo 3°- Definiciones:**

- a) Alquiler a corto plazo destinados a hospedajes turísticos temporarios: Quedan comprendidos como alquiler a corto plazo las viviendas amobladas ya sean departamentos, casas, habitaciones y bienes muebles destinados a hospedajes turísticos temporarios que brindan alojamiento por un período no menor a una pernoctación y no mayor a 3 (tres) meses, en su totalidad o en parte de ellas  
Los departamentos, casas y habitaciones, deberán cumplir las normativas de viviendas particulares establecidas por los Códigos de Edificación de la jurisdicción que corresponda y/o autorización verificada por los organismos competentes.  
Se entiende por bien mueble destinado a hospedaje turístico al construido con el fin especial de brindar transporte y alojamiento a la vez, debiendo estar homologado y/o autorizado y/o verificado por los organismos competentes.



## DIPUTADOS ARGENTINA

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

- b) 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 a través de aplicaciones móviles, páginas web y cualquier otro medio digital o informático.

**Artículo 4° - Exclusión:** En el caso en que un edificio destine el 60 por ciento de todas las unidades a alquiler temporario con fines turísticos y las mismas pertenezcan a un mismo titular o se encuentren bajo una misma unidad de explotación comercial se regirán por la ley N° 18828 o la que en el futuro la reemplace.

Los edificios mencionados preexistentes a la sanción de la presente Ley deberán adecuarse a las prescripciones establecidas en el presente artículo en un plazo de noventa (90) días a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

**Artículo 5° - Principios Rectores:** Son principios rectores de la presente Ley:

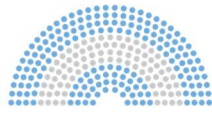
- a) Desarrollo armónico de las políticas turísticas de la nación.
- b) Legalidad: La inclusión en un registro de los inmuebles locados con fines turísticos y sus titulares en el ámbito de la autoridad de aplicación favoreciendo el desarrollo de la actividad turística.
- c) Calidad: Es prioridad optimizar la calidad de los destinos y la actividad turística en todas sus áreas a fin de satisfacer la demanda nacional e internacional.
- d) Seguridad: protección de los turistas a través de normativas eficaces de las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad de los productos turísticos ofrecidos.
- e) Competitividad: Asegurar las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad a través de un producto turístico competitivo y de inversiones de capitales nacionales y extranjeros.

### Capítulo Segundo

Creación del Registro Público Nacional de Alquiler a Corto Plazo destinados a hospedajes turísticos temporarios o descanso.

**Artículo 6° - Creación del Registro:** Créase en el ámbito del Ministerio de Turismo y Deportes de la Nación u organismo que lo reemplace, el Registro Público Nacional de Alquileres a Corto Plazo destinados a hospedajes turísticos temporarios o de descanso en el que deberán registrarse todas las unidades habitacionales ofrecidas en el ámbito de la república Argentina, bajo los criterios expresados en el artículo 3 de la presente ley.

**Artículo 7° - De la Inscripción:** Obligatoriedad: Los propietarios, usufructuarios, cesionarios, apoderados que administren, gestionen y/o exploten o comercialicen inmuebles destinados a alquileres a corto plazos, bajo la modalidad locativa definida en el Artículo 3° de la presente Ley, de los contratos de locación a corto plazo destinados a hospedajes turísticos temporarios y de descanso en el ámbito de la República Argentina deberán inscribirse en el Registro Público Nacional de Alquileres a Corto Plazo.



## DIPUTADOS ARGENTINA

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

La actividad de intermediación en la oferta de hospedajes a corto plazo por cualquier medio que fuera, no podrá llevarse a cabo respecto a inmuebles no inscriptos en dicho Registro, estando sólo 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.

Toda explotación realizada en contravención está prohibida e implica la aplicación de las sanciones que correspondieren.

**Artículo 8° - Cambio de titularidad del inmueble:** En caso de venta, cesión, donación o sucesión de la unidad habitacional destinada a alquiler a corto plazo. El número y/ o certificado de registro de alquiler o su renovación no podrá cederse ni transferirse, debiendo el tercero adquirente por cualquier título realizar la inscripción ante la Oficina Nacional de Alquiler a Corto Plazo.

### Capítulo Tercero

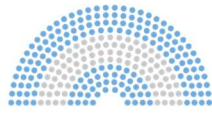
#### Autoridades de Aplicación -Funciones y Atribuciones

**Artículo 9° - Autoridad de Aplicación:** Será el Ministerio de Turismo de la Nación, o el organismo que en el futuro lo reemplace.

**Artículo 10° - Autoridad Competente:** Será autoridad de aplicación local de la presente ley aquella que determine cada jurisdicción.

**Artículo 11° - Funciones y Atribuciones:** Son funciones y atribuciones de la autoridad de aplicación:

- a) Determinar los requisitos generales y específicos que se deben cumplir a efectos de obtener y mantener la inscripción en la Oficina Nacional de Alquiler a Corto Plazo destinados a hospedajes turísticos temporarios o de descanso que dispone el artículo 6 conforme lo establecido por esta Ley, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicten.
- b) Llevar el Registro Público Nacional de Alquileres a Corto Plazo destinados a hospedajes turísticos temporarios o de descanso, manteniéndolo actualizado.
- 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 en cuanto a duración de la estadía, precio, sujetos y demás datos que establezca la reglamentación de la presente.
- d) Proceder a la baja del registro a los casos que incumplan con las intimaciones por omisiones en la documentación y/o errores en la confección de la misma.
- e) 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.
- f) Publicar las tarifas vigentes denunciadas por los responsables de los inmuebles ofertados.
- g) Definir los requisitos que los inmuebles destinados a alquiler a corto plazo con fines turísticos o de descanso deben cumplir en materia de seguridad, exigiendo



## DIPUTADOS ARGENTINA

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

la acreditación de su cumplimiento a los fines de proceder a su inscripción. Ello sin perjuicio, de los que pudieren solicitar las autoridades competentes

### Capítulo Cuarto

Precios- De las obligaciones -Solidaridad-Derechos- Prohibición.

**Artículo 12° - Precio:** En todos los Contratos de alquiler a corto plazo destinados a hospedajes turísticos temporarios, en los anuncios y/u ofertas de unidades habitacionales y para el procesamiento de pagos efectuados por locatarios mediante la intermediación de la plataforma cuando se trate de transacciones realizadas a través de medios de pago electrónicos se deberá utilizar moneda nacional.

El precio, expresado en moneda nacional, deberá asimismo estar consignado y mantenerse actualizado en el Registro Público Nacional de Alquileres a Corto Plazo.

**Artículo 13° - Obligaciones de las plataformas digitales:** Sin perjuicio de las obligaciones que le correspondan en las jurisdicciones provinciales y/o municipales, las plataformas digitales deben:

- a) Habilitar un campo en la plataforma digital para que el locador, propietario o administrador informe el número de inscripción, registro o licencia, otorgado por la autoridad de aplicación en cada unidad y en toda publicación o publicidad que se dé al mismo.
- b) Remitir de manera semestral a la autoridad de aplicación con competencia en materia turística información respecto de la cantidad de operaciones realizadas en el país y sus respectivos montos, a fines de la mejora en la elaboración de política pública.
- c) Proceder a la baja, retiro o suspensión de aquellas ofertas, anuncios o publicaciones que no posea el número de inscripción en el registro de la Oficina de Alquiler a Corto Plazo notificadas por el Ministerio de Turismo y Deportes o el que en un futuro lo reemplace, que incumplan con la inscripción y las obligaciones en cabeza de los locadores conforme la normativa vigente y aplicable en la jurisdicción que se encuentre la unidad habitacional, previo acto administrativo fundado y emanado de autoridad competente.
- d) Deberá constituir un domicilio legal en el ámbito de la República Argentina.

**Artículo 14° - Obligaciones del locador:** Suscribir con carácter de Declaración Jurada un acta en la que conste el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Contar con la registración conforme lo normado en la presente Ley y en la reglamentación que en consecuencia se dicte.
- b) Cumplir con las disposiciones de seguridad, las técnicas-constructivas y las referentes a personas con discapacidades y/o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en por la autoridad de aplicación de la presente ley y a la normativa vigente en cada jurisdicción. No se procederá al registro, o en su caso se

suspenderá o dará de baja del registro, de las propiedades que no acrediten su cumplimiento.

- c) Exhibir en lugar visible de la entrada de la unidad o de la recepción del inmueble una copia del Certificado de inscripción al registro, establecido en el Artículo 6, asignada por la autoridad de aplicación cuyas características serán determinadas por la normativa reglamentaria.
- d) Incluir el número de inscripción en el registro que crea el artículo 6 en toda reserva y publicidad en la que se ofreciere el inmueble.
- e) Constituir un domicilio especial en el ámbito de cada jurisdicción a los efectos de toda notificación que la autoridad de aplicación, las partes o cualquier organismo o repartición pública deba efectuar.
- f) Informar al inquilino al momento de efectuar la reserva los servicios ofrecidos y las condiciones de los mismos. Asimismo, se deberá comunicar el horario de ingreso y egreso y la tarifa a aplicar a la estadía.
- g) Notificar la transferencia, venta o cesión del inmueble, el cambio de destino o el cese de su ofrecimiento como propiedad de alquiler temporario en los plazos y términos que establezca la reglamentación.
- h) Brindar a los inquilinos las comodidades y servicios en las fechas y condiciones pactadas y a los que se obligara en la contratación suscripta.
- i) La unidad habitacional ofrecida en alquiler a corto plazo deberá contar con un seguro de responsabilidad civil por daños contra tercero.

**Artículo 15° - Obligaciones del inquilino:** A los efectos de esta Ley, y sin perjuicio de lo establecido en otra legislación que resulte aplicable, los inquilinos de alquileres a corto plazo destinados a hospedajes turísticos 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 turísticos.
- b) Respetar las instalaciones y los equipamientos del inmueble dado en alquiler temporario turístico.

**Artículo 16° - Solidaridad:** Los sujetos mencionados en el artículo segundo, serán solidariamente responsables respecto al cumplimiento de la registración ante la autoridad de aplicación, al cumplimiento de la normativa legal vigente y la veracidad y exactitud de la documentación aportada por el inquilino en el momento de la registración.

**Artículo 17° - Derechos del locador:** Todo inmueble inscripto en el Registro que por medio de la presente se crea, podrá ser favorecido con los siguientes derechos:

- a) Podrá ser incluido en la publicidad oficial y en programas de difusión, promoción y oferta promovidos por el Poder Ejecutivo Nacional.
- b) Podrá recibir asistencia, información y asesoramiento de la autoridad de aplicación.

**Artículo 18° - De los derechos del inquilino de inmueble destinados a hospedajes turísticos temporarios:** Los inquilinos de alquiler a corto plazo gozan de la protección de la

calidad de consumidor y usuario de conformidad a lo normado en el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley de Defensa al Consumidor N° 24.240 o la que en su futuro la reemplace.

**Artículo 19° Prohibición:** Queda prohibido el alojamiento de niñas, niños o adolescentes que no estén acompañados por sus padres, tutores o responsables legales o no cuenten con autorización de los mismos a tal fin.

**Artículo 20° - Sanciones:** En caso de incumplimiento de las disposiciones de esta ley y/o su reglamentación por parte de los sujetos indicados en los incisos a) y c) del artículo 2, la autoridad de aplicación establecerá un régimen sancionatorio según la gravedad de los hechos:

- a) Apercibimiento;
- b) Multa que podrá ser desde el valor de un día de alquiler hasta 3 veces el valor del contrato total, según la gravedad o carácter reiterado de la conducta.
- c) Suspensión del Registro por un plazo máximo de 90 días corridos;
- d) Baja del Registro en caso de acumularse 3 (tres) suspensiones.
- e) Suspensión de hasta 30 días y/o baja para operar de las plataformas digitales.

### Capítulo Quinto

Disposiciones complementarias.

**Artículo 21° - Reglamentación:** El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de sesenta (60) días a partir de su promulgación.

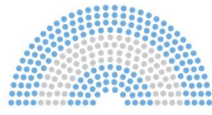
**Artículo 22° - Vigencia:** La presente norma entrará en vigencia a los treinta (30) días a partir de la reglamentación.

**Artículo 23° - 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 24° - Adhesión:** Invítese a las provinciales a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente Ley

**Artículo 25°-** Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Pamela Calletti  
Diputada Nacional



## DIPUTADOS ARGENTINA

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

### FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

En Argentina el turismo es reconocido como una actividad socioeconómica, estratégica y esencial para el desarrollo del país, motivo por el cual resulta una actividad prioritaria dentro de las políticas de Estado.

La presente iniciativa tiene por objeto regular los alquileres a corto plazo de unidades habitacionales destinadas a hospedajes turísticos temporarios o de descanso ubicadas en el territorio de la República Argentina.

Existe actualmente una creciente oferta de alojamiento no tradicional que utiliza la modalidad contractual de locación a corto plazo en todo nuestro país. Este fenómeno del alquiler de unidades habitacionales a corto plazo, mediante las plataformas digitales es una modalidad de servicio de alojamiento que genera la necesidad de contar con un marco normativo regulatorio adecuado en Argentina. De lo contrario, dicha actividad se desarrolla dentro de la economía informal sin registración, sin control y sin fiscalización.

El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1199, establece que “si el contrato de locación de inmuebles se celebra por un plazo mayor a 3 meses se presume que no fueron hechos con fines turísticos, con descanso o similares”.

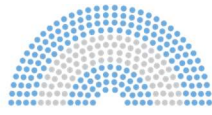
Observamos que actualmente, el alquiler de inmuebles a corto plazo destinados en su mayoría al turismo, descanso o similares se encuentra definido por excepción surgiendo del plazo mínimo legal de locación de inmuebles definidos por la ley 26.551. En consecuencia, en el presente proyecto, se incorpora una definición específica de lo que se entiende por alquiler a corto plazo destinados a hospedajes turísticos temporarios o de descanso, sus procedimientos y obligaciones al efecto.

En la Argentina el turismo configura una actividad económica de crecimiento y desarrollo nacional, lo cual torna necesario que esta actividad se encuentre claramente regulada a los fines de garantizar calidad, eficacia, competitividad y seguridad para protección para los usuarios y consumidores, como para los prestadores de servicios vinculados al turismo.

Mediante el presente proyecto buscamos la defensa y fortalecimiento de la sana competencia registrando esta creciente modalidad de contratación. Permitiendo que la actividad se encuentre debidamente regulada y fiscalizada, brindando seguridad jurídica en la relación contractual con un marco legal eficiente, que además promueva una correcta prestación de servicios a través de la inclusión en un registro destinado a tal fin.

Actualmente el desarrollo de la actividad se halla en clara expansión planteando un escenario que implica nuevos desafíos, y de allí la necesidad de contar con una normativa nacional que regule los parámetros generales en el marco de los cuales se desarrolla





**DIPUTADOS  
ARGENTINA**

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

la actividad permitiendo su control y garantizado su desenvolvimiento en forma uniforme, equilibrada, equitativa y sustentable.

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares el acompañamiento al presente proyecto.

Pamela Calletti  
Diputada Nacional