

**DIPUTADOS
ARGENTINA**

“2025 - AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA”

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de Nación sancionan con fuerza de Ley

**REGULACIÓN DEL ALQUILER DE PROPIEDADES A CORTO PLAZO
DESTINADOS A HOSPEDAJES TURÍSTICOS TEMPORARIOS Y DE
DESCANSO**

CAPÍTULO I

**OBJETO, SUJETOS, DEFINICIÓN, EXCLUSIÓN Y PRINCIPIOS
RECTORES**

ARTÍCULO 1º 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 2º. 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 3º de la presente ley en todo el territorio nacional independientemente de la modalidad, el domicilio o lugar de contratación.
- b) Los huéspedes entendiendo por tales a las personas que 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.

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 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% 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 serán considerados como hoteles.

ARTÍCULO 5°. PRINCIPIOS RECTORES: Son principios rectores de la presente ley:

a) Desarrollo armónico de las políticas turísticas de la Nación.



“2025 - AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA”

- 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 II

CREACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO NACIONAL DE ALQUILER A CORTO PLAZO DESTINADO A HOSPEDAJES TURÍSTICOS TEMPORARIOS O DE DESCANSO

ARTÍCULO 6º. CREACIÓN DEL REGISTRO: Créase en el ámbito de la Secretaría de Turismo, Ambiente y Deportes de la Nación o el organismo que lo reemplace, el Registro Público Nacional de Alquileres a Corto Plazo destinado 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 3º de la presente ley.

ARTÍCULO 7º. DE LA INSCRIPCIÓN: OBLIGATORIEDAD: Deberán inscribirse en el Registro Público Nacional de Alquileres a Corto Plazo los propietarios, usufructuarios, cesionarios y/o apoderados que administren, gestionen y/o exploten o comercialicen inmuebles destinados a alquileres a corto plazos, bajo la modalidad locativa definida en el artículo 3º de la presente ley.



“2025 - AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA”

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 la presente 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°. 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 y/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 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 posean 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, o 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) Constituir un domicilio legal en el ámbito de la República Argentina.

ARTÍCULO 9° . 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, técnicas, constructivas y las referentes a personas con discapacidades y/o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido por la autoridad de aplicación de la presente ley y la normativa vigente en cada jurisdicción. No se procederá al registro, se suspenderán o se darán de baja 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 que consta en el registro creado en 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.



“2025 - AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA”

i) La unidad habitacional ofrecida en alquiler a corto plazo deberá contar con un seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros.

ARTÍCULO 10°. 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 11°. SOLIDARIDAD: Los sujetos mencionados en el artículo 2°, serán solidariamente responsables respecto al cumplimiento de la registración ante la autoridad de aplicación, al cumplimiento de la normativa legal vigente, a la veracidad y a la exactitud de la documentación aportada por el inquilino en el momento de la registración.

ARTÍCULO 12° - 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 13°. 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

“2025 - AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA”

Comercial de la Nación y la ley de Defensa del Consumidor N° 24.240 o la que en su futuro la reemplace.

ARTÍCULO 14°. PROHIBICIÓN: Queda prohibido el alojamiento de niñas, niños o adolescentes que no estén acompañados por sus padres, tutores o responsables legales o que no cuenten con autorización de los mismos a tal fin.

ARTÍCULO 15°. 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:

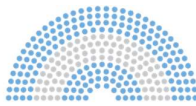
- a) Apercibimiento.
- b) Multa que podrá corresponder al valor de un (1) día de alquiler hasta tres (3) veces el valor del contrato total, según la gravedad o carácter reiterado de la conducta.
- c) Suspensión del Registro por un plazo máximo de noventa (90) días corridos.
- d) Baja del Registro en caso de acumularse tres (3) suspensiones.
- e) Suspensión de hasta treinta (30) días y/o baja para operar de las plataformas digitales.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 16°. REGLAMENTACIÓN: El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley en un plazo de sesenta (60) días a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 17°. VIGENCIA: La presente norma entrará en vigencia a los treinta (30) días a partir de la reglamentación.



**DIPUTADOS
ARGENTINA**

“2025 - AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA”

ARTÍCULO 18°. 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 19° - ADHESIÓN: Invítase a las provinciales y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente Ley

ARTÍCULO 20°: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

PAMELA CALLETTI

DIPUTADA NACIONAL



“2025 - AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA”

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La presente iniciativa reproduce los términos del proyecto de mi autoría que tuviera como número de expediente 3823–D- 2023, que no recibiera tratamiento en el periodo anterior y que por su importancia y trascendencia vuelvo a poner a consideración de esta Honorable Cámara.

Esta 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 ofrecido mediante las plataformas digitales genera la necesidad de contar con un marco normativo adecuado en Argentina. Regular los alquileres temporarios es fundamental para brindar seguridad tanto a los locatarios como a los inquilinos, ya que su desarrollo dentro de la economía informal, sin registración, sin control y sin fiscalización, puede generar múltiples riesgos y desventajas para ambas partes.

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 como política de Estado.

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. En consecuencia, en el presente proyecto, se incorpora una definición específica de



“2025 - AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA”

lo que se entiende por alquiler a corto plazo destinados a hospedajes turísticos temporarios o de descanso, sus procedimientos y obligaciones al efecto.

Mediante el presente proyecto se busca la defensa y el 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 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