

Honorable Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

Texto facilitado por los firmantes del proyecto. Debe tenerse en cuenta que solamente podrá ser tenido por auténtico el texto publicado en el respectivo Trámite Parlamentario, editado por la Imprenta del Congreso de la Nación.

Nº de Expediente: 8514-D-2010

Trámite Parlamentario: 185 (02/12/2010)

Sumario

LOCACIONES URBANAS, LEY 23091: MODIFICACIONES, SOBRE ALQUILER DE VIVIENDAS CON MUEBLES A TURISTAS.

Firmantes

JURI, MARIANA - ALVAREZ, ELSA MARIA - VEAUTE, MARIANA ALEJANDRA - BARBIERI, MARIO LEANDRO - GIUDICI, SILVANA MYRIAM - ORSOLINI, PABLO EDUARDO.

Giro a Comisiones

LEGISLACION GENERAL; VIVIENDA Y ORDENAMIENTO URBANO; TURISMO.

Artículo 1º.- Modifíquese el inciso b) del artículo 2º de la ley 23.091 (Ley de Locaciones Urbanas) el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 2, b): Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden a turistas. Se presume que el contrato es con fines de turismo cuando: a) el plazo no supere los tres meses; b) estos fines se encuentren contemplados en el reglamento de copropiedad y administración de una propiedad horizontal; c) el inmueble no tenga características propias de una tipología de alojamiento que requiera de autorización, permiso, habilitación o licencia y sus equivalentes, contemplado por la autoridad administrativa turística competente en materia de legislación de alojamiento."

Artículo 2º.- Modifíquese el artículo 27º de la ley 23.091 (Ley de Locaciones Urbanas) el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 27: Locación encubierta. Estarán caracterizadas de igual forma las relaciones existentes o futuras en aquellos establecimientos comerciales oportunamente habilitados a partir de quedar firme el acto administrativo o la sentencia judicial correspondiente que determine el retiro dicha autorización comercial."

Artículo 3º.- Incorpórese como artículo 27º bis de la ley 23.091 (Ley de Locaciones Urbanas) el siguiente texto, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"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), debiéndose regir por las normas aplicables al contrato de hospedaje."

Artículo 4º.- De forma.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

La problemática de la regulación de los inmuebles de alquiler turísticos ha despertado grandes debates entre los especialistas en los últimos años. Varios dirigentes del sector hotelero han hecho públicas sus inquietudes con respecto al desarrollo normativo de las locaciones turísticas, situación que parece vislumbrarse desde el año 2002, al confundirse las diferentes tipologías hoteleras, como cabañas, bungalows, apart-hoteles, que tienen su tratamiento normativo en los reglamentos de alojamiento de las diferentes jurisdicciones provinciales y un crecimiento sin control de los departamentos de alquiler a las sombras de la ley de locaciones urbanas. Y esto también se trasladó a foros de debate en las comisiones de turismo, donde se puede citar la reunión entre los representantes de la Federación Hotelera Gastronómica de la República Argentina (FEHGRA), la Asociación Argentina de Derecho del Turismo (AADETUR) y la comisión de Turismo del Senado de la Nación, en agosto de 2008 en San Martín de los Andes, donde se puso en análisis en forma conjunta posibles soluciones jurídicas a una problemática, que como expresáramos, desde el 2002, venía en ascenso. La preocupación de las cámaras empresariales llevó a analizar en las legislaturas provinciales la situación de los inmuebles de alquiler turístico, llegando en muchas veces a desistir por ser competencia federal de la temática.

Debemos reconocer, que por un lado, convive la costumbre de la oferta de inmuebles de alquiler temporario, principalmente en la Costa Atlántica bonaerense y las Sierras de Córdoba, y el desarrollo en muchas localidades, como en las ciudades Buenos Aires, Bariloche, Mendoza de esta forma locativa, como opción a la oferta tradicional hotelera.

En la legislación comparada encontramos que los departamentos de alquiler turístico en Francia, denominados "departamentos inmobiliarios", el requisito fue que sean alquilados bajo estas empresas, que ya registran un control estatal. Tantos fraudes sufridos por turistas ingleses en la Côte d'azur francesa, llevaron a que este país regulara en 1966 por primera vez, la locación de inmuebles de uso turístico, imponiendo a los propietarios la obligación de registrar la unidad en el municipio, realizar el contrato por escrito, indicando también la descripción del inmueble con el fin de limitar los litigios entre propietarios y locatarios; y en 1976 los inmuebles fueron categorizados como los hoteles de 1 a 5 estrellas de acuerdo al confort. Pero al año 2000, de 500.000 inmuebles solo 150.000 se había inscripto, reduciendo notablemente los reclamos, reduciendo los reclamos pero advirtiendo de la complejidad de la temática.

En nuestro país, la Provincia de Buenos Aires ha sancionado el decreto 659/07, 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 fue implementado, por el impacto que tendría sobre los inmuebles en localidades turísticas veraniegas. Como antecedente positivo de ello, y que sí tuvo consecuencias para los propietarios, puede citarse el caso de la ciudad de Mendoza, donde mediante ordenanza municipal se obliga a los propietarios a contar con la autorización del consorcio, situación que después fuera requerida por la jurisprudencia argentina.

En este mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de España en 1982 - caso denominado Apartamentos Putxet - determinó que los departamentos turísticos deben estar encuadrados entre las denominadas de carácter turístico, porque no se garantiza solo el uso del bien como en las locaciones urbanas o de temporada, sino que se garantizan, además servicios propios de alojamientos registrados, como agua fría-caliente, calefacción, retirada de basura, servicio de limpieza, seguridad, etc.

En nuestro país, La Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala E, en el caso "Consortio de Propietarios Libertad 1031/33/35 c/ Teryazos, Michael William", del 22 de febrero de 2010 confirmó la sentencia de Primera Instancia en la cual se hizo lugar a la demanda entablada por un Consortio de Propietarios a efectos de que se ordene al titular de la unidad a cesar del uso de la misma, en tanto se utiliza contraviniendo disposiciones reglamentarias, para el alquiler temporario con fines turísticos, violando de tal forma el destino permitido por el reglamento de copropiedad y administración. Se sostuvo que no es posible comprender en el concepto de vivienda, la posada fugaz y sucesiva de diversos ocupantes pasajeros.

Con estos antecedentes, el proyecto pone énfasis en dar parámetros claros a las locaciones turísticas: por un lado, se dirige a los turistas, es decir a la persona que no tiene domicilio en lugar visitado o en el caso de extranjeros, a las personas que además de no tener domicilio, han ingresado al país en esa calidad, excluyéndose a los que tengan residencia temporaria.

Abandona la definición "en zonas aptas para el turismo", ya que todas son potencialmente aptas para ese fin, reduciendo el ámbito de la relación contractual solo a turistas. Cabe recordarse que las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales, ya están exceptuadas a través del inciso a) del propio artículo 2º.

Esto también beneficia a los residentes de zonas con alta incidencia turística en su economía, ya que son sometidos, fraudulentamente, a esta figura contractual de plazo de 6 meses, cuando los mismos moran en la localidad y son obligados a firmar contratos, que si bien la ley penaliza con la presunción de 2 años, el desconocimiento de sus derechos y el déficit habitacional hace que se acepten tales condiciones.

Además mantiene como requisito para que pueda exceptuarse de la aplicación de la ley de locaciones urbanas, que la misma sean "con muebles", es decir, no un simple alquiler de la unidad.

El proyecto incorpora el requisito para que pueda contemplarse esta excepción lo siguiente:

1- reduce el plazo de 6 a 3 meses, adecuándolo a las autorizaciones que se efectúan a extranjeros que ingresan al país en principio por noventa días, pudiendo renovarse tanto el permiso como la relación contractual.

2- agrega el requisito para las propiedades horizontales de la autorización consorcial "cuando estos fines no se encuentren contemplados en el reglamento de copropiedad y administración", es decir se prevé el requisito que la última jurisprudencia en la materia ha determinado, en relación al uso previsto en el inciso a) del art 6º de la ley 13.512.

El artículo 6º de la ley 13.512 determina que "- Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:

a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;

b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio".

3- le da la posibilidad a las provincias o municipios, que sancionen en sus reglamentos de alojamiento, formas de departamentos turísticos -con requisitos específicos- y excluyan esta figura a la que consideran de competencia, como la similitud de cabañas y departamentos, en algunas jurisdicciones como San Martín de los Andes, Bariloche; y departamentos y aparts en muchísimos lugares (Mendoza, Buenos Aires, Salta, Tucumán). Evita que la ley obligue la creación de registros en las jurisdicciones provinciales, pero les abre la puerta para que puedan contemplar esta tipología. Transfiere por lo tanto a las provincias el contralor de ello, algo muy buscado en las legislaturas provinciales.

Ese es el objetivo del proyecto, darle claridad jurídica a las locaciones urbanas con fines de turismo. Teniendo en cuenta que es una figura muy arraigada en nuestra costumbre veraniega, y una búsqueda de los turistas extranjeros, el propósito no es eliminarla, sino ajustarla, y dar herramientas a las provincias para que puedan controlarla, si esa es su vocación.

Proponemos, a modo de síntesis: mantener la excepción siempre que sea con muebles; que sea dirigida solo a turistas, no a residentes; acotar el plazo y que, por ejemplo, que el mismo se encuadre en los permisos de permanencia legal en país, en el caso de turistas extranjeros; o que sea autorizada por el consorcio de copropietarios según la jurisprudencia, o que no colisione con formas hoteleras (cabañas, bungalows, aparts) ya existentes en los reglamentos provinciales de alojamiento turístico, habilitando por lo tanto su contralor bajo las administraciones provinciales de turismo.

En base a los fundamentos descriptos es que solicito a mis pares me acompañen en el presente proyecto.