

PROYECTO DE LEY

DEROGACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE ALQUILER
TEMPORARIO TURÍSTICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
Y PROHIBICIÓN DE OTRAS LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

Artículo 1º.- OBJETO. El objeto de la presente Ley es asegurar la plena validez de la actividad de alquiler temporario turístico mediante contrato civil en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en virtud del derecho real de dominio, posesión o uso del que gozan los propietarios y otros titulares legítimos de las unidades funcionales pertenecientes al régimen de propiedad horizontal o de cualquier otra propiedad sujeta a esta modalidad de locación.

Artículo 2º.- DEROGACIÓN. Derógase la Ley N° 6.255 de Regulación de la Actividad de Alquiler Temporario Turístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 3º.- CONTRATOS EN CURSO. Los contratos de alquiler temporario turístico en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en curso mantienen su validez, vigencia y efectos sin que la presente Ley produzca ningún otro efecto que los derivados del artículo 2º.

Artículo 4º.- PROHIBICIÓN. PODER EJECUTIVO. Queda terminantemente prohibido al Poder Ejecutivo fijar restricciones en relación con la disposición, administración, uso, goce o habitación de la propiedad privada inmueble como la imposición de regulaciones, registros o la fijación de impuestos, tasas, cargos o cualquier gravamen que exceda los ya vigentes en el ordenamiento jurídico nacional y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 5º.- PROHIBICIONES. COPROPIETARIOS. ADMINISTRACIÓN. Queda terminantemente prohibido a los copropietarios de cualquier consorcio o subconsorcio de propiedad horizontal o a su administración promover o establecer limitaciones o prohibiciones a la disposición, administración, uso, goce o habitación de las unidades de propiedad horizontal en la actividad de alquiler temporario turístico civil que resulten diferentes a las fijadas por el reglamento de copropiedad para el uso común y regular de las unidades como la fijación de un plazo mínimo de permanencia o cualquier otro, o que excedan lo establecido por el ordenamiento jurídico nacional y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 6º.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El objeto del presente Proyecto de Ley es asegurar la plena validez de la actividad de alquiler temporario turístico mediante contrato civil en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La necesidad de esta Ley se funda en la progresiva utilización, en especial de las unidades funcionales sujetas al régimen de propiedad horizontal, de la modalidad de alquiler temporal turístico. Esto se debe al desarrollo de portales, aplicaciones y otras formas de oferta de propiedades en alquiler temporal por internet destinado a turistas, como así también a estudiantes extranjeros de carreras universitarias de grado o posgrado, exiliados de países con graves problemas políticos o económicos, o simplemente turistas que deciden pasar algunos días, semanas o meses de visita en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y que eligen esta modalidad de alquiler.

Si bien es cierto que el mayor flujo y rotación de inquilinos bajo esta modalidad puede generar molestias a otros copropietarios y vecinos, es necesario tener presente que los propietarios de las unidades funcionales gozan del derecho real de dominio, que les permite usar, administrar y disponer de la cosa inmueble ampliamente, conforme lo establece el Código Civil y Comercial de la Nación a partir del artículo 1882. A los efectos prácticos, lo propio vale en relación con los locadores que cuentan con la posesión o el uso de unidades funcionales sujetas al régimen de propiedad horizontal como también de cualquier otra propiedad.

Asimismo, también existen quejas en el rubro hotelero debido a que como consecuencia del progresivo avance del alquiler turístico temporal, los hoteles —especialmente de ciertas zonas o barrios de la ciudad—, se vieron afectados por la menor afluencia de quienes prefieren alquilar un departamento antes que una habitación de hotel. Sin embargo, es necesario precisar que las acciones voluntarias que no contravienen los fundamentos y principios del sistema jurídico no son reprochables por el derecho. Cualquier negocio jurídico debe asumir las variaciones que puedan presentarse en el mercado; estas son parte del riesgo propio del negocio y no pueden convertirse en ocasión o excusa para exigir una intervención al Estado que impida la emergente libre competencia.

El hecho de que un público numeroso y variado contrate departamentos en la modalidad de alquiler temporal turístico da cuenta de una demanda considerable y legítima, que no solo responde al posible menor precio en relación a una habitación de hotel —



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

aunque no en todos los casos un departamento es más económico que una habitación de hotel— sino en las comodidades como cocina propia con la posibilidad de hacer las compras en el supermercado y ahorrar en la comida, mayor privacidad, seguridad y libertad de circulación por las partes comunes, la experiencia de la estadía en un departamento que puede brindar la sensación de una mayor cercanía o pertenencia con el entorno, el eventual uso de una cochera con mejor acceso, entre otras. Además, en la actualidad las propiedades en alquiler bajo esta modalidad están sujetas, mediante las páginas o las aplicaciones donde se ofrecen, y al igual que los hoteles de pasajeros, al sistema de calificaciones por parte del público, lo que brinda mayor confianza y seguridad a la hora de elegir alojamiento.

Pero no se trata de comparar en favor o en contra de determinada forma de contratación porque se trata de elecciones personales legítimas a partir de las distintas alternativas que ofrece el mercado. La afectación de un interés comercial por la simple elección del público nunca puede ser considerada como una violación a un derecho propio¹. En este sentido, la propiedad privada es una institución social y jurídica fundamental, reconocida y protegida por el artículo 17 de la Constitución nacional y por los artículos 12 y 80 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se trata de una institución basal e imprescindible para el desarrollo capitalista y la convivencia, entendida como extensión de la libertad personal en la esfera patrimonial. El propio Juan Bautista Alberdi la consideró una de las claves de la prosperidad en sus *Bases*², y la experiencia histórica demuestra que sin propiedad privada es imposible el cálculo económico y, por lo tanto, la economía de mercado y el progreso.

Por lo tanto, el hecho de que la Constitución Nacional afirme que “la propiedad es inviolable, y ningún habitante puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley” debe ser interpretado de la forma lo más amplia posible, atendiendo a las derivaciones del ejercicio concreto del derecho de propiedad en relación con los derechos reales y los contratos regulados por el Código Civil y Comercial de la Nación, las leyes complementarias y supletorias, y el resto del ordenamiento jurídico nacional y local. Esto se extiende a la propiedad intelectual, y con la sola excepción de la expropiación por

¹ Por supuesto que este razonamiento basado en la libertad de mercado exige también que los establecimientos sobre los cuales recaen una serie de regulaciones no deban tener que soportar más intervención que la estrictamente pertinente en relación con su actividad. Recordemos que la Ley N° 4.631 aún vigente regula los alojamientos públicos turísticos y no turísticos.

² V. Alberdi, Juan B.; *Bases y puntos de partida para la organización política de la República Argentina*, Buenos Aires, Emecé, 2010.

utilidad pública, que también cuenta con la respectiva regulación legal específica³, y la prohibición expresa de confiscaciones y requisiciones por parte de cuerpos armados.

La Ley N° 6.255 que el presente Proyecto busca derogar fue aprobada por esta Legislatura hace algunos años bajo la presión de algunos sectores interesados en hacer efectivo el intervencionismo estatal en la materia. Esta Ley abroga asimismo la Ley N° 4.632, que obligaba a registrar las propiedades cuando se tienen más de 3 —tres— unidades bajo un inmueble de propiedad horizontal. Según declaraciones del entonces diputado Gonzalo Straface de Vamos Juntos, “lo que proponemos es que todos estén registrados, incluso cuando sea un cuarto dentro de una casa”⁴. Además, dicha norma establecía el plazo de 1 —un— año para la adecuación de las plataformas que ofrecen el alojamiento temporario turístico y fijaba que desde el 1° de diciembre de 2020 se debía exhibir el número de la locación en el registro respectivo. Incluso mediante esta norma se obligaba a los propietarios a informar a los consorcios sobre la decisión de realizar este tipo de alquileres y a contratar un seguro de responsabilidad civil “por daños que pudieran suceder en la propiedad”.

En primer lugar, todos los edificios cuentan con un seguro de daños, pero la exigencia recaída sobre los propietarios respecto de sus unidades altera la ecuación de costos y beneficios del contrato, haciendo oneroso o tal vez inviable el negocio jurídico. Cabe recordar en este sentido que el margen de rentabilidad de los departamentos comunes más pequeños no es significativa, sobre todo si se considera que el propietario debe afrontar los gastos de mantenimiento, reparaciones y pago de expensas, impuestos y servicios, cuando el departamento se encuentra desocupado, sin aún habiendo mencionado los posibles riesgos involucrados con el hecho de introducir en una propiedad amoblada y equipada a desconocidos, lo que de todas maneras tiene lugar en cualquier clase de locación.

Nótese que las prescripciones de la Ley N° 6.255 se efectivizaron durante el primer año de la pandemia, cuando muchos propietarios que alquilan departamentos como una forma de completar un ingreso principal tal vez se veían impedidos de obtener este ingreso y solo podían acceder a alquilar sus propiedades, mientras que el Estado los complicaba con exigencias verdaderamente arbitrarias a la luz de los argumentos jurídicos señalados con anterioridad. Además, esta norma dispone en su artículo 4° que “en el caso en que en un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal se destinen más de un 75% de las

³ Ley nacional N° 21.499 y Ley N° 238 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

⁴V.<https://www.infobae.com/economia/2019/11/28/una-nueva-ley-regula-los-alquileres-temporarios-portenos-pero-advierten-que-fue-hecha-a-medida-de-airbnb/> (20/2/24).



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

unidades funcionales con destino habitacional a la actividad objeto de la presente y pertenezcan a un mismo propietario, se encuentren bajo la misma administración o se ofrezcan bajo una misma marca, no será de aplicación la presente ley y deberán contar con la habilitación, registro y categorización que corresponda según la Ley 4631 de Regulación de Alojamientos Turísticos o la que en el futuro la reemplace". Sería interesante conocer de qué manera el Estado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede verificar el tipo de uso que se le otorga a la totalidad de las unidades funcionales sujetas al régimen de propiedad horizontal, puesto que como ya explicamos se trata de un derecho de índole privado, en el que el Estado no tiene razón fundada para efectuar ninguna intromisión al respecto.

En adición, los artículos 14 y 15 de la Ley N° 6.255 establecen una larga serie de obligaciones en cabeza del denominado "anfitrión" o locador, y de las plataformas digitales mediante las que se ofrecen las propiedades en alquiler, lo que resulta a su vez una grave intromisión en el negocio jurídico privado que altera arbitrariamente los costos de las operaciones, provocando consecuencias que los legisladores que elaboraron y sancionaron la norma no están en condiciones de prever ni de mensurar.

Por otra parte, desde la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia —ACIJ— oportunamente indicaron que la norma mencionada desatiende la problemática habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y cuestionaron que no se les cobre canon o contribución a una actividad que sí paga impuestos como Ingresos Brutos o monotributo. Sin embargo, hay que aclarar que existe un error en creer que porque alguien paga un determinado impuesto por una actividad, entonces en lugar de eliminar ese impuesto hay que cobrarle dicho impuesto también a quien se dedica a una actividad que se considera análoga, aunque formalmente no lo sea. En efecto, el alquiler temporario turístico es una locación civil, por lo que no corresponde que se abonen los impuestos fijados para las actividades comerciales, puesto que un acto jurídico civil a título oneroso no es equivalente a un acto comercial con igual título solo porque coincida en su onerosidad.

Asimismo, las leyes intervencionistas en materia de alquileres parecen haber considerado el argumento que confunde el alquiler turístico temporario con los problemas habitacionales que existen en la Ciudad y que de hecho son muy graves. Se argumenta en este sentido también que "el efecto de los alquileres temporarios desregulados en varias ciudades del mundo ha sido el retiro de propiedades del mercado de alquileres permanentes

y un alza generalizada de los precios de los arrendamientos de vivienda tradicional”⁵. Una vez más, la elección del uso legítimo que realizan los propietarios respecto de sus bienes no los convierte en responsables de los problemas económicos y sociales que sufren terceros.

En efecto, el problema habitacional grave que existe en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires existe también en otras capitales del mundo producto de la alta demanda de las propiedades en esas ciudades y la imposibilidad de la oferta para satisfacer dicha demanda. Esta imposibilidad resulta consecuencia, en mayor o en menor medida, de las políticas intervencionistas, la falta de créditos adecuados o suficientes, los altos impuestos que inhiben la inversión y afectan la productividad, y la mayor o menor afluencia de personas a las grandes ciudades por razones habitacionales o turísticas.

La larga historia del intervencionismo estatal en materia de alquileres, que exhibe calamitosos hitos en normas sancionadas especialmente durante los gobiernos de Yrigoyen, Perón, Alfonsín, Macri y A. Fernández parece no haber sido muestra suficiente para quienes insisten en presuntas soluciones que sólo son atajos desafortunados. Basta con recordar que la famosamente infame “Ley Lipovetzky”, la Ley de alquileres N° 27.551 de 2020 produjo, debido a la rigidez de las condiciones que le imponía a los contratos de alquiler, una significativa merma de la oferta de propiedades y un mayor aumento de los precios. No conformes con estos resultados, la mayoría en el Congreso consiguió aprobar una nueva Ley de alquileres, la Ley N° 27.737 en 2023, que sólo logró empeorar más aún la situación.

Para finalizar, el DNU 70/2023 del presidente Javier Milei desreguló el mercado de alquileres, produciendo en pocas semanas un paulatino aumento de la oferta de propiedades y una creciente estabilización del mercado. Urge que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se acoja a esta política del gobierno nacional que beneficia a ambas partes del contrato de locación urbana. Resulta imperativo que la actividad de los privados se autorregule mediante el orden jurídico espontáneo que permite crear una libre y auténtica competencia que perfecciona la oferta y aumenta la demanda, lo que a su vez mejora los índices de la economía y el sistema de incentivos de los rubros involucrados en el ámbito inmobiliario y locatario en su conjunto.

Por todo lo expuesto solicito a mis pares la aprobación del presente Proyecto de Ley.

⁵ *Ibidem*.