



PROYECTO DE LEY.

DEROGACIÓN DE LA REGULACIÓN - ACTIVIDAD DE ALQUILER TEMPORARIO TURÍSTICO EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Artículo 1.- Derogase la Ley N° 6.255/2019 de regulación de actividad de Alquiler Temporario Turístico de la Ciudad de Buenos Aires y todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Artículo 2.- Modificase el Artículo 3° de la Ley 4.631/2013, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 3.- Servicio de alojamiento turístico. A los fines de esta Ley se entiende por servicio de alojamiento turístico, aquél que se presta en establecimientos de uso público, en forma habitual, por una tarifa y un período determinado, al que pueden sumarse otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en ellos. Solamente se puede ofrecer y/o brindar el servicio de alojamiento turístico en establecimientos autorizados, clasificados, categorizados e inscriptos en el Registro de Prestadores Turísticos, creado por la Ley 600 # (BOCBA 1229).”

Artículo 3.- Facultase a locadores y locatarios de contratos de alquileres temporarios turísticos, ya sean por un primer período o por prórroga de uno vigente, convenir aquellas estipulaciones que estimen conveniente, siempre y cuando guarden estricta observancia de las exigencias estipuladas en el Código Civil y Comercial de la Nación, según Artículos 1187 y subsiguientes.

Artículo 4.- La vigencia de los contratos de alquileres temporarios que se encuentran bajo la órbita de ley derogada, se extenderá hasta la fecha de finalización que las partes hayan convenido en el mismo.

Artículo 5.- Comuníquese, etc.

Fundamentos.

Señor presidente:

Los propietarios tienen la facultad de disponer de su propiedad privada con libertad, siempre y cuando no se superponga con derechos de terceros. Bajo este principio, los titulares de inmuebles que decidan habilitar los mismos como alquiler temporario turístico pueden hacerlo bajo los reglamentos que dispongan como propietarios libres de regulaciones e intervenciones de organismos estatales. Es el respeto mismo a las libertades individuales y la propiedad privada de las personas.

Según fuentes del Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, fundamentó la sanción de la Ley 6.255 expresando ante medios periodísticos que “lo que permite la nueva norma es tener un control y una estadística de los anfitriones, es decir de quienes alquilan, y que a partir de allí va a ser posible determinar distintas políticas que puedan atender los problemas habitacionales.”¹ Desde éste punto de vista, entendemos desde La Libertad Avanza que el GCBA confunde dos cuestiones de un origen e índole antagónica, tales como el “alquiler turístico temporario” y los “problemas habitacionales”. Una temática es llevar el control y estadística de los turistas, zonificar y cuantificar sus estadías y en base a ello ejecutar políticas de urbanización bajo la creación de nuevos polos gastronómicos, circuitos turísticos, etc., mientras que otra muy diferente es el acceso a la vivienda donde la realidad es que miles de vecinos porteños no encuentran otra alternativa más que ser, eternos inquilinos o esperar a que algún día tener una herencia tal que les permita ser dueños. De



haberse ejecutado políticas públicas de acceso a la vivienda, otras eran las medidas que debieron discutirse.

En otro orden, a nivel Nacional, quedó demostrado con la Ley Nacional de Alquileres N° 27.551, la intervención del Estado en la actividad de los privados perjudica enormemente a los mismos, creando escasez de productos y servicios. Está comprobado, histórica y empíricamente que la regulación por parte de los privados sin la intervención del estado crea mejores condiciones para la libre competencia dando lugar a mejores servicios y precios para los inquilinos.

Por todo lo expuesto, cada propietario es libre de ofrecer el servicio que estime conveniente como anfitrión para sus inquilinos y huéspedes. La mejor calidad de servicios y precios creará mayor competencia y mejora de los mismos. La presión de los locadores en tanto y en cuanto deseen continuar con la prestación del servicio de Alquiler Turístico Temporario, se verá reflejada en los locatarios que tienen la potestad de responder a futuras calificaciones, de las cuales de ser negativas, debido a las condiciones de higiene y salubridad de los espacios abocados a tales fines, afectan de manera directa la propia reputación del propietario y su correspondiente merma de inquilinos, obligando a este último, a través de la oferta y la demanda, a mantener estándares óptimos en las cuestiones mencionadas.

Es imperativo que la actividad de los privados sea regulada por ellos mismos para crear una libre y auténtica competencia que mejore la oferta y aumente la demanda, sin olvidar el efecto multiplicador: **al mejorar la oferta y la demanda también mejoran los índices de la economía local y los incentivos de los rubros involucrados en el ámbito inmobiliario y locatario.**

Por todo lo expuesto solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto.

1 Sitio Web: <https://www.infobae.com/economia/2019/11/28/una-nueva-ley-regula-los-alquilerestemporarios-portenos-pero-advierten-que-fue-hecha-a-medida-de-airbnb/>