

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ley 4632

B. O. del 13/08/2013

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
sanciona con fuerza de Ley

Registración de Propiedades de Alquiler Temporario Turístico

Capítulo Primero

Objeto, Sujetos, Definición y Principios Rectores

Artículo 1°.- Objeto: Establécese un sistema de Registración de las propiedades que sean dadas en locación temporaria con fines turísticos de manera habitual en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2°.- Sujetos: Se encuentran comprendidos en estas disposiciones los propietarios, usufructuarios, cesionarios, apoderados y quienes administren, gestionen, exploten y/o comercialicen bajo cualquier título inmuebles en la modalidad locativa definida en el Artículo 3° de la presente Ley de manera habitual en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires independientemente del domicilio o lugar de contratación. Sólo están 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.

Artículo 3°.- Definición: Se entiende por locación temporaria con fines turísticos a la que brinda alojamiento a turistas en viviendas amuebladas de manera habitual por un período no menor a una pernoctación y no mayor a los 6 meses.

Artículo 4°.- Exclusión: En el caso en que un edificio destine 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 no será de aplicación la presente ley y deberán contar con la habilitación que corresponda a la clase de servicio que fije la ley de alojamiento turístico. La Agencia Gubernamental de Control o el organismo que en el futuro la reemplace, registrará a los edificios completos mencionados y reglamentará la habilitación, fiscalización y recepción de las denuncias correspondientes. Los edificios mencionados pre-existentes 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:

1. El reconocimiento de una creciente oferta de alojamiento no tradicional que utiliza la modalidad contractual de locación con fines turísticos.
2. 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 en un marco de legalidad.

3. La defensa y fortalecimiento de la sana competencia registrando esta creciente modalidad de contratación.

Capítulo Segundo Registro -Obligatoriedad

Artículo 6°.- Registro: Crease en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el Registro de Propiedades de Alquiler Turístico Temporario el que será implementado y gestionado por la Autoridad de Aplicación y/o el Organismo que en el futuro la reemplace.

Artículo 7°.- Obligatoriedad: La registración de las propiedades y los sujetos que establece el artículo segundo será obligatoria en los casos en que el bien locado esté comprendido en un conjunto mayor a tres departamentos y/o unidades funcionales sujetos o no al régimen de propiedad horizontal, independientemente de su ubicación y que se encuentren bajo una misma unidad de comercialización o pertenezcan al mismo titular. Toda explotación realizada en contravención está prohibida e implicará la aplicación de las sanciones que correspondieren.

Artículo 8°.- Contrato y Formulario Pre-numerado: Con la firma de cada contrato de locación temporaria con fines turísticos se suscribirá un formulario pre-numerado entre el locador y el locatario. Todos los contratos junto con los formularios correspondientes deberán permanecer a disposición de los Organismos Públicos pertinentes por el plazo de diez (10) años que establece la normativa para los libros de comercio. La reglamentación de la presente Ley establecerá el contenido del formulario prenumerado.

Capítulo Tercero Autoridad de Aplicación -Funciones y Atribuciones

Artículo 9°.- Autoridad de Aplicación: El Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o el organismo que en el futuro lo reemplace, es la autoridad de aplicación de la presente Ley.

Artículo 10 - Funciones y Atribuciones: Son funciones y atribuciones de la autoridad de aplicación:

1. Determinar los requisitos generales y específicos que se deben cumplir a efectos de obtener la inscripción en el Registro que dispone el artículo 6 conforme lo establecido por esta Ley, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicten.
2. Recibir la documentación requerida conforme la reglamentación de la presente e inscribir en el Registro pertinente tanto la propiedad locada cuanto los sujetos.

3. 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.
4. Proceder a la baja del registro establecido en el Artículo 6 a los casos que incumplan con las intimaciones por omisiones en la documentación y/o errores en la confección de la misma.
5. 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.
6. Tomar conocimiento de las tarifas denunciadas por los responsables de los inmuebles locados.

Capítulo Cuarto

Obligaciones -Solidaridad-Derechos-Denominación-Prohibición.

Artículo 11.- Obligaciones: El locador deberá suscribir con carácter de Declaración Jurada un acta en la que conste el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Contar con la registración conforme lo normado en el capítulo segundo de la presente y en la reglamentación que en consecuencia se dicte.
2. Cumplir con las disposiciones de seguridad, las técnico-constructivas y las referentes a personas con discapacidades y/o movilidad reducida de acuerdo a la normativa vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
3. 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.
4. 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 en locación, cualquiera fuere el medio o soporte en el que se realice, así como en el contrato a suscribir y en el formulario prenumerado que se adjuntará al mismo.
5. Constituir en el contrato y en el formulario del artículo octavo un domicilio especial en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los efectos de toda notificación que la autoridad de aplicación, las partes o cualquier organismo o repartición pública deba efectuar.
6. Informar al huésped al momento de efectuarse 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.
7. Notificar la transferencia, venta o cesión del inmueble, el cambio de destino o el cese de su ofrecimiento como propiedad de alquiler turístico temporario en los plazos y términos que establezca la reglamentación.

9. Brindar a los huéspedes las comodidades y servicios en las fechas y condiciones pactadas y a los que se obligara en la contratación suscripta.
10. En las unidades se deberá exhibir en material impreso:
 - a. condiciones y políticas de los servicios ofrecidos, propios y/o tercerizados con sus correspondientes precios vigentes.
 - b. Plano de evacuación para caso de incendio o catástrofes.
 - c. Plano del sistema de iluminación auxiliar del inmueble cuando correspondiere.
 - d. Listado de números telefónicos para llamados de emergencias.
11. Notificar al Consorcio de Propietarios de la existencia de un inmueble que sea dado en locación temporaria con fines turísticos.
12. Informar al locatario de la existencia del Reglamento de Copropiedad y poner una copia a su disposición.

Artículo 12.- Solidaridad: Los sujetos mencionados en el artículo segundo serán solidariamente responsables respecto al cumplimiento de la registración ante la autoridad de aplicación, al pago de las tasas que la reglamentación establezca, al cumplimiento de la normativa legal vigente y a la veracidad y exactitud de la documentación aportada por el locador en el momento de la registración.

Artículo 13.- Derechos: 1.- Todo inmueble inscripto en el Registro que por medio de la presente se crea, podrá ser favorecido con la inclusión en la publicidad oficial y en programas de difusión, promoción y oferta promovidos por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2. Recibir asistencia, información y asesoramiento de la autoridad de aplicación.
3. Fijar las políticas comerciales más adecuadas para el desenvolvimiento de la actividad asegurando el mejor servicio a los usuarios.

Artículo 14.- Denominación - Prohibición: Queda expresamente prohibido denominar a los inmuebles de alquiler temporario turístico ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de manera análoga a cualquier establecimiento de alojamiento turístico habilitado conforme la legislación vigente en la materia.

Artículo 15.- Sanciones: En caso de incumplimiento con las disposiciones de esta ley y/o su reglamentación, se aplicará el Régimen de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sin perjuicio de ello, la autoridad de aplicación podrá revocar los beneficios otorgados de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 inciso primero y en su caso dar de baja la registración oportunamente otorgada.

Capítulo Quinto

Disposiciones complementarias

Artículo 16.- Reglamentación: El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de ciento ochenta (180) 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.

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.- Comuníquese, etc.

CRISTIAN RITONDO

CARLOS PÉREZ

LEY N° 4.632

Sanción: 04/07/2013

Promulgación: De Hecho del 30/07/2013

Publicación: BOCBA N° 4214 del 13/08/2013