

Buscan regular los alquileres temporarios: las claves del proyecto

27/10/2023



Un proyecto de ley pretende regular los **alquileres temporarios** en **Mendoza**. Busca garantizar la seguridad en la prestación y contratación del servicio, minimizando el riesgo de estafas e **igualando las condiciones con otros tipos de alojamiento.**

La iniciativa, que ingresó esta semana a la Legislatura, lleva la firma de la senadora radical **Gabriela Testa**, hace mención a que *“muchos propietarios decidieron invertir en muebles e instalaciones para ofrecer sus propiedades bajo esta modalidad, la cual, en la mayoría de los casos, resulta mucho más atractiva debido a la generación de ganancias y a la flexibilidad del negocio al desarrollarse de manera informal*

debido a su escasa o inadecuada regulación”.

En este sentido, se apunta a controlar los alquileres de propiedades que se ofrecen por periodos inferiores a noventa días.

La legisladora detalló que la norma aspira a derogar **la ley provincial vigente N° 7863**, pionera en el intento de control de este tipo de alojamiento, pero que **intentaba desalentar esta actividad** que comenzaba a emerger, antes del surgimiento de plataformas como Airbnb, y no potenciarla.

“Una regulación deficiente propicia el desarrollo de esta actividad de forma irregular, lo cual también impacta sobre el empleo propiciando el trabajo en negro, sobre los precios, la calidad y cantidad de la oferta de los alquileres formales de unidades para vivienda, lo que genera graves distorsiones en el mercado de viviendas de alquiler con serias consecuencias sociales y económicas para las comunidades residentes”, señala el proyecto.

Destacó, además, que esta situación “dificulta la posibilidad de iniciar reclamos complejos ante la administración para hacer valer sus derechos, y en muchas ocasiones lleva al sujeto foráneo a desistir del reconocimiento y de la defensa de los mismos”.

“Persigue la seguridad, no solo del pasajero, sino también del propietario, y hay una cuestión que es fundamental, que es la responsabilidad del Estado, que es mantener la marca Mendoza y que la experiencia de los turistas quede satisfecha y no tengamos que lamentar que personas sufran cuestiones desgraciadas de cualquier tipo en una propiedad que no está registrada”, refirió Testa.



Que pretende la ley

El proyecto de ley alcanza a “todos los propietarios y administradores que cuenten con poder y/o autorización correspondiente para comercializar inmuebles de forma temporaria, y todo aquel que oferte, promocióne, publicite o intermedie en la oferta, a través de cualquier medio, PAT (propiedades de alquiler temporario)”.

Sin embargo, quedan exceptuados los de propiedad horizontal que “destinen más de un 70% de sus unidades funcionales con destino habitacional a alquiler temporario turístico”, que pertenezcan al mismo propietario y administración y que sean ofrecidos bajo una misma marca comercial, que están alcanzados por otra ley nacional.

La autoridad de aplicación de norma será el Ente Mendoza Turismo, que deberá determinar el contenido mínimo de acuerdo de las partes, verificar el cumplimiento de los requisitos y aplicar las sanciones.

En este sentido, **cada propiedad deberá estar registrada** y tendrá que inscribirse en el régimen tributario provincial como prestador de servicios de hospedaje temporario ante la Administración Tributaria Mendoza.

A su vez, las plataformas digitales deberán exponer el código único de registro provincial ante la carga de cada unidad.

Voces a favor y en contra

Marcos Herrera de Inmoclick tildó de sinsentido este tipo de regulación y señaló que solo tiene fines recaudatorios. *“Nadie protege mejor al turista que Airbnb o Booking. El problema de estafas está en Marketplace”*, dijo.

Y agregó: *“Por otro lado, están buscando lo tributario, dado que la mayoría de los ingresos por este tipo de plataformas*

quedan fuera de Argentina. A su vez, en ningún país del mundo han logrado regular este tema, hasta donde sé”.

Por su parte, Eduardo Rosta, del Colegio de Corredores Públicos de Mendoza, consideró como positiva cualquier normativa que “garantice la seguridad” de los locadores y que establezca igualdad de condiciones en cuanto a lo tributario por la competencia desleal que los alquileres temporarios tiene sobre hoteles, por ejemplo. “Me parece positiva si marca una igualdad”, destacó.

El proyecto

Fuente – El Sol