



Ministerio  
de Turismo

TU/46

MINISTERIO DEL INTERIOR

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

MINISTERIO DE TURISMO

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Montevideo, 16 FEB 2023

Señora Presidente de la  
Asamblea General

El Poder Ejecutivo tiene el honor de dirigirse a ese Cuerpo a fin de remitir, para su consideración, un Proyecto de Ley por el cual se establece un marco general para el desarrollo de las actividades de alojamiento turístico en viviendas particulares.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Ante la nueva realidad del surgimiento de la llamada “economía colaborativa” se podría afirmar que, la misma, no supone, en principio, el desarrollo de ninguna actividad de carácter habitual o profesional. Por el contrario, la noción de colaborativo implica colaborar con la economía en el tiempo libre o residual, sin que ello se constituya en una actividad comercial o de carácter principal.

No obstante, en la actualidad asistimos a una deformación del concepto y, por ello, el límite entre lo colaborativo y lo habitual o profesional resulta muy fino.

Así, bajo el concepto de colaborativo, comienzan a desarrollarse actividades que son verdaderas actividades empresariales, desarrolladas de forma habitual y profesional, desvirtuando el sentido de la economía colaborativa. No hablamos entonces del alojamiento puntual como intercambio cultural en forma esporádica o de la persona que alquila su casa en temporada para poder descontar gastos de sus impuestos; hablamos hoy de verdaderas empresas de alojamiento organizadas o particulares que hacen de ello su profesión habitual y profesional

Por tanto entendemos que el elemento diferenciador a la hora de regular es la habitualidad, como principal nota distintiva.

En materia turística, la economía colaborativa bien desarrollada puede contribuir a consolidar la imagen turística de un territorio o promover un evento determinado; por ejemplo, cuando no existen alojamientos en alguna región o la capacidad hotelera se encuentre colmada. En dichos casos, la economía colaborativa bien entendida puede llegar a ser una solución alternativa que el Estado debe contemplar, debiéndose atender a los principios rectores de la actividad turística

desarrollados en la Ley N° 19.253, de 28 de agosto de 2014.

Sin dudas, el alojamiento turístico es una de las actividades más relevantes para el turismo.

No obstante, uno de los grandes problemas en este sector de actividad ha sido siempre el informalismo y el fenómeno de la economía colaborativa, aprovechado por personas que de forma profesional y habitual, desarrollan la actividad, no han hecho otra cosa que profundizar la problemática.

Frente a ello, algunos países han establecido límites en cuanto a la cantidad de veces por año en que una persona puede alquilar su casa, también en cuanto a los períodos de tiempo y servicios conexos, de forma tal de distinguir como nueva categoría de alojamiento turístico lo que llamamos la "vivienda turística".

En este sentido, parece acertado determinar, dentro del alojamiento turístico nuevas modalidades que contemplen las nuevas realidades evitando que los alojamientos utilizando la modalidad de colaborativo, compitan en forma desleal con la hotelería formal.

Para ello, entendemos que la hotelería debe transitar por un proceso complejo pero no por ello difícil; estableciendo las notas distintivas que harán de esta nueva modalidad de alojamiento hoy no regulada, una actividad regulada.

Para ello es importante definir las notas distintivas de esta nueva modalidad de alojamiento a ser regulada; (períodos de tiempo, servicios conexos, propiedad de más de un inmueble, plazos, entre otras).

Por tanto, el Estado debe avanzar estableciendo nuevas formas de registro de estas nuevas modalidades, así como también formas de contralor físicas e informáticas y el consiguiente marco sancionatorio que regule la actividad de quien desarrolle esas actividades.



Por último, esta prestación comercial, informal y habitual de servicios hoteleros trae como consecuencia la imposibilidad del Estado de controlar, la imposibilidad del turista de asegurar la protección de su reclamo y la competencia desleal señalada.

El presente proyecto de Ley, busca regular una nueva modalidad de alojamiento turístico, procurando equilibrar el alojamiento particular, consagrado en otras normas, con la competencia informal a la hotelería tradicional, evitando que los intermediarios, on line registrados o no, hagan del alojamiento particular una industria del alojamiento informal que facilita la competencia desleal en el sector de actividad.

Además dispone que el propietario titular de la vivienda debe solicitar el cambio de uso al Gobierno Departamental correspondiente, de acuerdo a las normas del ordenamiento territorial vigentes. El cambio de uso deberá ser de residencial a turístico e inscribirse en un Registro. Asimismo, se pretende aunar esfuerzos entre el Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, en cuanto al fomento, desarrollo y contralor de la vivienda con fines turísticos en la búsqueda de un justo equilibrio con el alojamiento formal, de forma tal que contribuya a lograr la calidad de los servicios conforme a la demanda turística y las características de la localidad en que los mismos sean prestados.

Por otra parte se modifica el Decreto - Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N° 14.219, de 4 de julio de 1974, cambiando el criterio territorial por motivacional. En este sentido, será la calidad de turista del contratante la que determine la exclusión a que refiere dicho artículo, siguiendo así el criterio definido en el artículo 4 de la Ley N° 19.253, de 28 de agosto de 2014.

Se modifica asimismo el plazo máximo del arrendamiento por temporada pasando de 9 (nueve) meses a 90 (noventa) días.

Es por todo lo expresado de interés promover la regulación del alojamiento en viviendas particulares con fines turísticos.

El Poder Ejecutivo saluda a ese Cuerpo con la mayor consideración.

*Alfonso J. Fructuoso*

*Walter A. Mel*

*General Marco A. Fernández*

*[Signature]*

*[Signature]*

LUIS LACALLE POU  
Presidente de la República



## PROYECTO DE LEY

### Artículo 1º. Objeto.

El objeto de la presente Ley es la regulación del alojamiento en viviendas con fines turísticos así como la administración o explotación de las mismas por sus propietarios o terceros administradores. A tales efectos se denominarán “viviendas de uso turístico”, siendo empresas extra-hoteleras, entendiéndose por tales todas aquellas que presten servicios similares a los alojamientos hoteleros registrados, sus titulares o quienes las exploten o administren.

### Artículo 2º. Vivienda de uso turístico.

Se define como vivienda de uso turístico a todo establecimiento extra hotelero, ubicado en el territorio nacional, en el que se preste, de forma profesional y/o habitual a sus clientes, mediante el pago de un monto de dinero por concepto de precio, el uso inmediato con finalidad de alojamiento temporal de apartamentos turísticos, estudios, bungalows o chalets o cualquier otro tipo de inmueble incluidas casas o habitaciones de inmuebles, ofrecidos y promocionados o publicados en canales de oferta turística, que podrá ir acompañado de servicios propios o complementarios y asimismo se den algunas de las siguientes condiciones, entre otras que podrá determinar el Poder Ejecutivo en la reglamentación respectiva:

- a. Se ofrezca la vivienda a través de cualquier canal de oferta turística entendiéndose por éstos, las empresas que medien, intermedien u organicen servicios turísticos incluido internet u otros sistemas tecnológicos, así como plataformas informáticas y tengan por objeto el alojamiento de turistas bajo las modalidades que describe la presente Ley.

- b. Cuando se ofrezca el servicio en más de 5 (cinco) ocasiones al año por un tiempo que sumado exceda los 90 (noventa) días.

Para el caso de que un tercero (administrador, anfitrión o explotador) intermedie de forma habitual en más de una propiedad, deberá registrarse como inmobiliaria turística ante el Registro de Prestadores de Servicios Turísticos del Ministerio de Turismo y se regirá por las disposiciones legales y reglamentarias que rigen dicha actividad.

#### Artículo 3º. Exclusiones.

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma:

- a. Las viviendas que presten servicios por un período superior a 3 (tres) meses a un mismo usuario.
- b. Toda vivienda de intercambio estudiantil por motivos educativos o con fines culturales y en la que se ceda su uso a título gratuito.
- c. Las viviendas que no estando registradas sean autorizadas a prestar servicios turísticos en forma ocasional y excepcional por la autoridad competente cuando por motivos de un acontecimiento o un evento la capacidad locativa del lugar exceda las plazas hoteleras disponibles en la zona.
- d. Los arrendamientos de viviendas casa habitación, contratos temporales a turistas y contratos de baja temporada en zonas balnearias turísticas tal y como aparecen definidos en el Decreto - Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974, con las modificaciones introducidas por la presente Ley.

El Ministerio de Turismo coordinará con los Gobiernos Departamentales las acciones tendientes a facilitar la aplicación de la presente Ley.

Artículo 4º. Régimen jurídico.

El alojamiento en viviendas de uso turístico es considerado un servicio turístico siendo, por tanto, sus titulares o terceros administradores prestadores de servicios turísticos de acuerdo a la Ley N° 19.253, de 28 de agosto de 2014.

Artículo 5º. Tipos de vivienda de uso turístico.

Las viviendas turísticas se clasifican en:

- a. Vivienda de uso turístico. Cuando el inmueble es cedido en su totalidad con objeto de la prestación de servicios turísticos y sea administrado por su propietario o terceros.
- b. Habitación turística. Cuando la vivienda es cedida por habitaciones para su uso turístico, pudiendo o no el titular de la misma residir dentro de ella.
- c. Condominios turísticos. Cuando una persona física o jurídica es titular, administre, explote las unidades con destino habitacional en un mismo complejo o edificio, sujetas al régimen de propiedad horizontal con destino a turistas.

El Poder Ejecutivo reglamentará los tipos de vivienda de uso turístico.

Artículo 6º. Registro e inscripción.

El titular propietario o tercero administrador de la vivienda de uso turístico deberá realizar una declaración jurada en el Registro de Prestadores de Servicios Turísticos del Ministerio de Turismo, quien creará un sector específico a tales efectos denominado “viviendas de uso turístico y empresas extra-hoteleras”.

El número de inscripción otorgado por el Registro, deberá incluirse en toda publicación u oferta que se realice a través de cualquier canal de oferta turística tanto física como electrónica.

Artículo 7º. Obligaciones del titular de la vivienda de uso turístico.

El titular propietario o el administrador de la vivienda de uso turístico, tendrá entre otras obligaciones las siguientes:

- a. Tener actualizada la habilitación, registro y autorización de cambio de uso de la vivienda correspondiente.
- b. Entregar la vivienda en los términos pactados.
- c. Informar debidamente y en forma previa a los usuarios de la vivienda, las condiciones de contratación y características.
- d. Utilizar sin perjuicio de la difusión en el exterior a través de empresas extranjeras, canales de comercialización formales y regulares en todo el territorio nacional, proveyendo a los mismos del número de inscripción que deberá ser anotado en la oferta así como las características fidedignas de la vivienda a ser ofrecida.
- e. Someterse a los controles e inspecciones que determine el Ministerio de Turismo de acuerdo a la Ley N° 19.253, de 28 de agosto de 2014 y Decretos reglamentarios.
- f. Asumir las responsabilidades frente al huésped que marcan las normas generales relativas a la actividad hotelera.
- g. Solicitar el cambio de uso de la vivienda de residencial a turístico al Gobierno Departamental correspondiente si así se exigiere en las condiciones que impongan la reglamentación.
- h. Informar al Ministerio del Interior los aspectos relativos al Registro de Población Flotante.

Artículo 8º. Derechos del titular de la vivienda de uso turístico.

Son derechos del titular propietario o administrador de la vivienda de uso turístico entre otros:



- a. Obtener la habilitación y registro correspondiente una vez cumplidos los requisitos exigidos por la presente Ley y normas reglamentarias.
- b. Los que emanan de las normas que rigen para la actividad hotelera.

#### Artículo 9°. Inspección y contralor.

La inspección y contralor de los prestadores definidos en la presente Ley estará a cargo del Ministerio de Turismo.

El Ministerio de Turismo podrá solicitar la cooperación de los Gobiernos Departamentales, de la Dirección General Impositiva, el Banco de Previsión Social, así como de la Unidad Reguladora de Servicios de Comunicaciones a los efectos de desarrollar y facilitar las actuaciones inspectivas o de contralor.

Los prestadores que incumplan con la normativa vigente incurrirán en responsabilidad quedando sujetos al régimen sancionador establecido en la Ley N° 19.253, de 28 de agosto de 2014 y normas complementarias que rigen para los prestadores turísticos.

En ningún caso el titular podrá alegar a efectos de evitar las actuaciones administrativas, su calidad de residente en la vivienda en la medida que se constaten las premisas que marca la presente Ley.

Toda vivienda que reúna las características establecidas en la presente Ley y por tanto, sea considerada de uso con fines turísticos, que no cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 6 y 7 de esta norma, se considerará que es utilizada para una actividad turística ilegal, dado el carácter de interés general y público de la actividad turística. Las organizaciones más representativas del sector privado podrán contribuir denunciando las situaciones irregulares que se detecten con miras a que el organismo correspondiente pueda ejercer las potestades sancionatorias respectivas. Asimismo el Poder Ejecutivo o los Gobiernos Departamentales podrán crear una comisión asesora a tales efectos

Artículo 10°. Aspectos generales.

Los titulares de las viviendas comprendidas en la presente Ley, que hubieren cumplido con las obligaciones que se establecen, se registrarán en lo pertinente por la Ley N° 19.253, de 28 de agosto de 2014.

El alojamiento en viviendas de uso turístico se registrará en lo pertinente por lo establecido en el artículo 366 del Código Penal, en la redacción dada por el artículo 7 de la Ley N° 19.120, de 20 de agosto de 2013, artículos 1225 y 2273 y siguientes del Código Civil, así como el artículo 307 incisos 2 y 3 del Decreto - Ley N° 14.106, de 14 de marzo de 1973.

Artículo 11°. Del arrendamiento de fincas por temporada.

Sustitúyese la redacción del literal A del artículo 28 del Decreto - Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974, por el siguiente:

*“A) Las viviendas que se alquilen en forma temporal a turistas.*

*Considérase contrato temporal a turistas el arrendamiento de inmuebles dentro del territorio nacional, siendo turista toda aquella persona que cumpla con la definición del artículo 4° de la Ley N° 19.253, de 28 de agosto de 2014.*

- a. *Cuyo plazo de vigencia no sea superior a 90 (noventa) días y por un plazo mínimo de 7 (siete) días.*
- b. *Asimismo se establece por el presente artículo el denominado “contrato de baja temporada”, estableciéndose por tal, todo arriendo que tenga un plazo de vigencia mínimo de 6 (seis) meses y un máximo de 9 (nueve) meses a un mismo titular de arriendo, el que se registrará en cuanto a plazos de desalojo por los mismos plazos que se establecen para el alquiler temporal a turistas y que tenga por cometido la ocupación ociosa en períodos de baja rentabilidad con motivos de casa habitación de inmuebles destinados al contrato temporal a turistas, siempre que el titular del arriendo sea uno solo. No se podrá realizar más de un contrato de baja temporada anualmente.*



- c. *Que, aún contratado por un plazo mayor, haya sido suscrito con fecha anterior al 7 de octubre de 1964 y la finca no sea domicilio del arrendatario.*
- d. *El plazo de desalojo será de 15 (quince) días. El inquilino que retenga la finca arrendada por temporada por más tiempo del acordado en el contrato será responsable de los daños y perjuicios que esa retención indebida irroque al arrendador.*
- e. *En los casos en que se compruebe la utilización ilegítima del contrato de arrendamiento por temporada, el arrendador será condenado, preceptivamente, en los tributos y costos y en los daños y perjuicios causados al arrendatario.”*

Artículo 12°. Del Registro de fincas por temporada.

Créanse los Registros Departamentales de Arrendamientos de fincas por temporada en la medida que dicha modalidad se considera por la presente Ley un producto turístico.

Los Gobiernos Departamentales podrán autorizar la denominación “uso turístico” de la vivienda que tenga por objeto el alojamiento de turistas dentro del marco de la presente Ley, en referencia a lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial N° 18.308, de 18 de junio de 2008, en sus artículos 14, 30 y siguientes y asimismo podrán desarrollar el registro departamental de arrendamientos de fincas por temporada, con la finalidad de:

- a. Conocer la oferta turística en viviendas particulares que se arrienden por temporada a diferencia de las viviendas de uso turístico que establece la presente Ley.
- b. Propender a mejorar la calidad de la oferta turística en viviendas particulares que se arrienden por temporada debiendo estar sus

propietarios al día con las obligaciones relativas al inmueble de referencia.

- c. Facilitar el contralor fiscal en materia de arrendamientos.
- d. Erradicar la actividad informal.
- e. Facilitar la regulación de las nuevas modalidades de alojamiento, en la medida que dicho producto turístico se desarrolle de forma habitual y/o profesional.

Dicho registro deberá contener todos aquellos datos que permitan una clara identificación del inmueble y sus características.

Los Gobiernos Departamentales podrán además establecer otras características que deberán constar en la inscripción como ser número de habitaciones, la regularización de las construcciones y habilitaciones correspondientes, así como otras características del inmueble que se dará en alquiler a turistas de forma tal de asegurarle a los mismos el pleno goce de su estadía.

En estos casos el propietario o titular de la vivienda, sea por sí, su administrador, cesionario, usufructuario, que explote y/o comercialice el inmueble de manera habitual y tenga poder suficiente de su propietario deberá solicitar el registro ante el Gobierno Departamental correspondiente.

Los Gobiernos Departamentales remitirán un listado de las viviendas de uso turístico registradas al Ministerio de Turismo.

Artículo 13º. Reglamentación.

El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley en el plazo de un (1) año a partir de su promulgación.

Yrenez Moreira Fernandez  
Alcald. Puerto ...  
V. S. M. S. [Signature]