

FECHA: 09/06/2016
HORA: 09:05
N° 530/2016 PV. VON DER THUSEN
DIRECCIÓN LEGISLATIVA

PROYECTO DE ORDENANZA

TEMA: Creación de la Oficina Municipal de Atención a Inquilinos y Consorcistas.

VISTO:

Las dudas que se les generan a los inquilinos al momento de firmar un contrato de alquiler, como así también en la ejecución del mismo, encontrándose expuestos a situaciones totalmente desventajosas, los inconvenientes que a diario se observan en las relaciones consorcistas, el Art. 42 de la Constitución Nacional, Arts. 22 y 23 de la Constitución Provincial; y Art. 21 Inc. 15 y Arts. 49 y 63 de la Carta Orgánica Municipal; y

CONSIDERANDO:

Que en la Carta Magna Nacional en su Art. 42 prescribe que “Los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses económicos; a una información adecuada y veraz; a la libertad de elección, y a condiciones de trato equitativo y digno...”.

Que el artículo de referencia, agrega además que: “Las Autoridades proveerán a la protección de esos derechos, a la educación para el consumo, a la defensa de la competencia contra toda forma de distorsión de los mercados, al control de los monopolios naturales y legales, al de la calidad y eficiencia de los servicios públicos, y a la constitución de asociaciones de consumidores y de usuarios...”.

Que en nuestro medio, no contamos con ninguna oficina de las características mencionadas en el articulado mencionado, y mucho menos que defienda los derechos de los inquilinos y de los consorcistas.

Que dicho vacío legal y administrativo, excluye lo pertinente a la relación entre locador y locatario; por lo que los riograndenses se encuentran, en este tema, carentes de un ámbito en cual se les brinde asesoramiento e información gratuita, y eventualmente se ofrezca una instancia de conciliación voluntaria.

Que los contratos de locación de inmuebles entre particulares están, en principio, excluidos del ámbito de aplicación de la Ley Nacional N° 24.240; pudiendo ser aplicada en una interpretación forzada de proveedor de servicio conforme el art. 2 de la mencionada ley.

Que es importante aclarar, que los consorcios de propiedad horizontal no son proveedores en los términos de la Ley de Defensa al Consumidor, estando su función regulado por el Código Civil y Comercial de la Nación.

Que actualmente, se puede apreciar ciertos inconvenientes que tienen los inquilinos, al momento de firmar un contrato de alquiler, entre ellos, sobre el mes de depósito, forma en que se debe devolver, vigencia legal del contrato, intereses por atraso en el pago, etcétera. Que resulta de total necesidad contar en la ciudad de Río Grande, con un espacio destinado a brindar asesoramiento sobre la normativa vigente aplicable, entre ella, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, como todos aquellos derechos que les asisten en la relación locativa.

Que si bien desde la Asociación de Inquilinos de Tierra del Fuego, brinda instancias de asesoramiento en la materia, con este proyecto se busca habilitar una herramienta más de protección a la parte débil de la relación locativa. Por tal razón, y en busca de un trabajo en conjunto, se faculta al Municipio de Río Grande a suscribir convenios de colaboración con Universidades públicas o privadas, Colegios Profesionales, Cámaras Empresariales y asociaciones proteccionistas, a los fines de la presente Ordenanza.

Que la oficina que se intenta crear, sería oportuno que dependiera de la Secretaría de Participación y Gestión Ciudadana, teniendo como función la de brindar asesoramiento legal en la relación entre el locatario y el locador; promover la participación del Municipio en la protección de los derechos del inquilino; ofrecer una instancia de conciliación voluntaria para problemas suscitados entre las partes; recibir reclamos de inquilinos hacia propietarios y/o inmobiliarias derivados de los contratos de locación, y quejas suscitadas en el ámbito del consorcio entre los consorcistas y los propietarios.

Que se busca contar con una instancia de conciliación de carácter voluntario y gratuito, donde inquilinos, locadores, consorcistas y propietarios, puedan llegar a un acuerdo que dé solución a los conflictos que se presentan. Con un procedimiento que sea rápido e inmediato, confidencial y no marcado de excesivos formalismos.

Que se han consultado distintos trabajos y propuestas contenidas en publicaciones realizadas por la Unión Argentina de Inquilinos, con el afán de dar protección a quienes no puede acceder a una vivienda digna, o quienes para así poder hacerlo se ven sometidos a constantes abusos de derecho.

Que con esta iniciativa, se busca contar con una oficina donde los vecinos de la ciudad de Río Grande, al momento de firmar un contrato de alquiler puedan quitarse todas las inquietudes sobre sus derechos durante el desarrollo de la relación locativa; brindando respuesta a una gran necesidad con que la ciudad cuenta.

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE
SANCIONA CON FUERZA DE**

ORDENANZA

Art. 1º) CREAR en la ciudad de Río Grande, la “Oficina Municipal de Atención al Inquilino y Consorcionista”.

Art. 2º) La “Oficina Municipal de Atención al Inquilino y Consorcionista”, tendrá las siguientes funciones:

- a) brindar atención y asesoramiento legal a los inquilinos en su relación con la parte locadora;
- b) promover la participación del Municipio en la protección de los derechos del inquilino;
- c) ofrecer una instancia de conciliación voluntaria para problemas suscitados en una relación locativa;
- d) recibir reclamos de inquilinos hacia propietarios y/o inmobiliarias derivados de los contratos de locación;
- e) recibir quejas suscitadas en el ámbito de una comunidad de consorcio entre los consorcistas, propietarios y administradores;
- g) dictar un reglamento interno de funcionamiento y procedimiento;
- h) intervenir en toda otra cuestión que el Ejecutivo Municipal considere de interés en el marco de situaciones y problemáticas sociales y comerciales derivadas del mercado y las prácticas inmobiliarias en general y;
- i) ejecutar programas para la adecuada e integral difusión y capacitación en los derechos que asisten a los sujetos objeto de la presente norma.

Art. 3º) El asesoramiento que se brinde desde la Oficina Municipal de Atención al Inquilino y Consorcionista, será gratuito y estará a cargo de un abogado matriculado en el Colegio Público de Abogados de Río Grande, dependiente laboralmente del Municipio de la misma ciudad.

Art. 4º) La Oficina Municipal de Atención al Inquilino y Consorcionista propenderá a realizar reuniones en forma mensual con asociaciones protectoras de los derechos que se pretenden proteger con esta norma, logrando de esta manera estar actualizada con la normativa, jurisprudencia y casuística real.

Art. 5º) La Secretaría de Gestión y Participación Ciudadana será la autoridad de aplicación de la presente Ordenanza.

Art. 6º) La Oficina creará un Registro voluntario de inquilinos, propietarios y administradores de consorcios de propiedad horizontal que deberá ser actualizado anualmente.

Art. 7º) La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para suscribir convenios de colaboración con Universidades públicas o privadas, Colegios Profesionales, Cámaras Empresariales y Asociaciones protectoras de derechos, a los fines de cumplir con los objetivos de la presente Ordenanza.

Art. 8º) La Oficina Municipal de Atención al Inquilino y Consorcionista, brindará una instancia de conciliación voluntaria para problemas suscitados entre locador - locatario; y consorcistas.

Art. 9º) El Departamento Ejecutivo procederá a reglamentar la presente Ordenanza dentro de los treinta (30) días corridos a partir de su promulgación, mediante el cual establecerá las condiciones de organización para su funcionamiento, garantizando el espacio físico y la estructura con la que contará.

En esta reglamentación se fijará el procedimiento, respetando los principios de inmediatez, gratuidad, confidencialidad e informalidad.

Art. 10º) El Departamento Ejecutivo diseñará e implementará una campaña de difusión de la presente Ordenanza.

Art. 11º) Las erogaciones que demande la ejecución de la presente serán imputadas a la partida presupuestaria correspondiente.

Art. 12º) De forma.