

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

VISTO: La vigencia de la Ley Nacional de Alquileres N° 27.551 y sus correspondientes modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación en el mes de julio, en sus títulos al Título I "Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación"; Título II, "Regulación complementaria de locaciones"; Título III "Programa Nacional de Alquiler Social" y IV "Métodos alternativos de resolución de conflictos".

Los dos propuestas previas ingresadas a este Honorable Concejo Municipal con el fin de crear una Oficina Municipal de Defensa de los Derechos del Inquilino, en noviembre de 2010 el primero de ellos (Expediente 13091) pasado a archivo, y marzo de 2017 el segundo (Expediente 15740), perdiendo estado parlamentario, y;

CONSIDERANDO: La necesidad de brindar a la ciudadanía información, asesoramiento y garantías en relación a los derechos con los que cuentan las personas locatarias ante el nuevo marco legal.

La intención trunca en las dos oportunidades anteriores de crear un organismo municipal que siempre fue necesario, y cuya prioridad se profundiza en el contexto actual de un nuevo marco normativo y recesión económica, siendo hoy una necesidad a la que Honorable Concejo Municipal debe dar respuesta definitiva a la gran masa de la población Villense inquilina.

Que, el acceso y la permanencia en la vivienda en alquiler son un derecho social garantizado por la Constitución Nacional, por lo que las instituciones del Estado deben actuar para garantizar su cumplimiento y trato equitativo entre las partes que componen un contrato de locación.

Que, el Estado debe facilitar el acceso a la vivienda adoptando políticas públicas en materia habitacional que garanticen el cumplimiento de los derechos de la población locataria local.

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 atribuye a los Concejos Municipales el deber de velar por las condiciones de higiene y seguridad que deben reunir las viviendas en alquiler y la necesidad de poder planificar la ciudad en función, entre otras, de las problemáticas habitacionales de los vecinos y vecinas.

Que, la dinamización del mercado de alquiler de viviendas existentes requiere de propietarios/as e inquilinos/as cuenten con garantías apropiadas, siendo fundamental considerar al inquilino/a como un sector vulnerable al carecer de vivienda propia, con un margen de acción limitado a su economía doméstica.

Que, en este sentido, con las modificaciones introducidas en este año a la Ley Nacional 27.551 (se amplían los derechos y garantías al inquilino o inquilina, garantizando una

mayor protección ante la situación de inequidad en la relación contractual) el inquilino o la inquilina gana en derechos mayor equidad como consumidor final en el mercado inmobiliario de la oferta y la demanda, y es necesario contar con un organismo estatal que oficie de asesor gratuito.

Que, debemos entender el problema de alquileres dentro de la actividad inmobiliaria como un problema social enmarcado en uno mayor, el habitacional generalizado en nuestro país y por ende, nuestra ciudad.

Que, estas razones hacen indispensable la creación de una base de registros que permita verificar y dar información técnica indispensable orientada a garantizar las condiciones mínimas de vivienda.

Que, existen numerosas experiencias dentro de la provincia de Santa Fe, el más cercano a nuestra ciudad el ejemplo de la ciudad de Arroyo Seco en que Municipio y Concejo articulan conjuntamente una oficina de asesoramiento al inquilino o inquilina respondiendo a su Ordenanza 2075/12. También se registra en el resto del país, y estas dependencias municipales canalizan satisfactoriamente las demandas de la población locataria.

Por todo ello el
Honorable Concejo Municipal,
Ordena:

ARTÍCULO 1º: Créase el Programa Municipal de Defensoría de los Inquilinos/as en el ámbito de la ciudad de Villa Constitución, bajo la órbita de la Secretaría Municipal de Producción y Desarrollo Económico.

ARTÍCULO 2º: Articular, para el cumplimiento efectivo de la funcionalidad de dicho programa, el acompañamiento de áreas como la Secretaría de Finanzas y Administración, la Dirección Municipal de Hábitat y Catastro.

ARTÍCULO 3º: OBJETIVOS.

-Brindar asesoramiento y orientar al inquilino/a en la relación locativa, tanto previo a la firma del contrato como en cuestiones que se susciten con posterioridad con el fin de asegurar el uso y goce de la cosa, respetando el marco legal en vigencia.

-Ofrecer una instancia voluntaria de conciliación, como método no adversarial, para la solución de conflictos suscitados entre inquilinos/as, propietarios y/o inmobiliarias.

-Difundir entre los inquilinos/as los derechos que, como tales, les asisten en pos de contribuir a relaciones contractuales transparentes, justas y en estricto cumplimiento de la ley.

ARTÍCULO 4º: FUNCIONES. Serán competencia de esta Oficina Municipal para la Defensoría de los Inquilinos/as, las siguientes obligaciones:

a) Garantizar tanto la recepción de denuncias o reclamos sobre irregularidades en las relaciones contractuales entre locador y locatario. La misma procederá a requerimiento del denunciante en el marco de las normativas vigentes y en cualquier momento de la relación, mediante la presentación de un formulario creado a tal fin, debiéndose dejar constancia del reclamo efectuado y de las acciones realizadas.

b) Propiciará, dentro de su órbita, la conformación de una mesa de trabajo permanente cuyo objetivo principal será acordar condiciones favorables mínimas, y el cumplimiento efectivo de la ley nacional vigente. A través de la misma dará participación formal en carácter de órganos consultores al Colegio de Martilleros y/o Corredores Inmobiliarios pertenecientes a la jurisdicción, asociaciones de Defensoría del Pueblo, Defensa del Consumidor/a y también al Concejo Municipal en cada caso que así lo requiera.

c) La Oficina Municipal para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as, creará:

-Un registro voluntario de inquilinos/as en estado pasivo o activo.

-El registro será utilizado para recabar información estadística que resulte de utilidad en la definición de políticas públicas y acciones a llevar adelante en materia de vivienda.

ARTÍCULO 5º: El Departamento Ejecutivo Municipal diseñará e implementará una continua campaña de difusión para la consolidación de este servicio y de los derechos y garantías que asisten a las personas que deseen alquilar inmuebles con destino a vivienda.

ARTÍCULO 6º: Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar las disposiciones de la presente normativa, ad referendum del Concejo Municipal, en todos aquellos aspectos que se estimen necesarios para un correcto funcionamiento de la Oficina Municipal de Defensoría de los Derechos de los Inquilinos/as.

ARTÍCULO 7º: Instese a celebrar los convenios necesarios entre el Municipio de Villa Constitución con el gobierno Nacional y Provincial, a los efectos de materializar las actividades en el marco de la promoción de derechos.

ARTÍCULO 8º: Las erogaciones que se generen a raíz del cumplimiento de la presente normativa serán imputadas a la partida presupuestaria correspondiente.

ARTÍCULO 9º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal y archívese.-

Registrado bajo el N° 5009 Sala de Sesiones, 02 de Diciembre 2020.-

Firmado: DIEGO MARTIN – Presidente H.C.M.

GRISELDA CAFFARATTI – Secretario H.C.M.