PODER LEGISLATIVO

PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA

LEGISLADORES

Nº: 687 **PERIODO LEGISLATIVO: 2022**

Extracto:

BLOQUE PARTIDO VERDE PROYECTO DE LEY DE CENTRO DE ATENCIÓN DEL ALQUILER

Entró en la Sesión de: _____

Girado a la Comisión Nº: _____

Orden del día Nº: _____

Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

Poder Legislativo
FOLIO
Nº 17
Secretaría Legislativa

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El siguiente proyecto de ley que tiene como objetivo establecer un sistema de atención, asesoría y mediación que tenga como principios la defensa y protección de los derechos, garantías e intereses tutelados de los inquilinos y locadores.

La vivienda fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. El reconocimiento internacional del derecho a una vivienda digna ha sido consagrado mediante varios tratados como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, redactada en París en 1948, que menciona en el Artículo 25, los países partes del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), Artículo 11, el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha subrayado que el derecho a una vivienda adecuada no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. La Constitución Nacional se refiere al asunto con similar énfasis en el Artículo 14 bis y La Constitución de Tierra del Fuego dedica íntegramente el Artículo 23, al que titula "Vivienda".

Pese al marco normativo y a los Tratados mencionados, el déficit habitacional arroja un saldo negativo en Tierra del Fuego ocasionando un crecimiento desmedido en el mercado inmobiliario de alquileres, Para tener una noción de la problemática que tenemos en nuestra provincia con referencia a este tema, resulta imperante mencionar que para el año 2010 la provincia ya contaba con un total de 9.854 alquileres tomando como fuente el I.P.I.E.C., en su sección “Régimen de tenencia”, con base de datos del I.N.D.E.C.

Actualmente, son miles las personas que se encuentran arrendando, en la Provincia de Tierra del Fuego y que padecen de las condiciones que impone el mercado inmobiliario, y que ubican a los inquilinos en un estado de indefensión permanente, la realidad local requiere la urgente intervención, con medidas propositivas que actúen positivamente en la dirección que fijan, la Constitución provincial y nacional. Existe una relación de poder, donde el inquilino está en una relación en desventaja, haciendo imperante la necesidad de brindar herramientas que contribuyan a construir una relación justa y equitativa entre inquilinos y propietarios.

Poder Legislativo
FOLIO
Nº 2
Secretaría Legislativa

La creación de una Centro de atención de Alquileres (CAA) puede posibilitar, en el corto y mediano plazo, un cambio en las condiciones de acceso al mercado inmobiliario donde muchos hoy en día sólo ven escollos y obstáculos permanentes. La CCA permitirá que el Estado pueda plantear políticas públicas activas garantizando el acceso al mercado inmobiliario y

Poder Legislativo
FOLIO
Nº 3
Secretaría Legislativa

Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY:
CENTRO DE ATENCION DEL ALQUILER

CAPITULO I

Creación y funciones

Artículo 1°.- Crease el Centro de Atención del Alquiler (CAA) en el ámbito de la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, que tiene por objeto establecer un sistema de atención, asesoría y mediación a inquilinos y locadores. El CAA funcionara en la órbita del Ministerio de Jefatura de Gabinete o el organismo que en el futuro lo reemplace.

Artículo 2°.- En los términos de la presente ley entiéndese por fin habitacional, a toda relación por la cual una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de un bien inmueble con un fin habitacional a cambio de un pago.

Artículo 3°.- Se encuentran comprendidos en estas disposiciones los locadores, inquilinos, locatarios, arrendatarios y quienes habiten a título oneroso un inmueble con fin habitacional.

Artículo 4°.-La autoridad de aplicación es el Ministerio de Jefatura de Gabinete o el organismo que en el futuro lo reemplace.

Artículo 5°.- Son principios rectores de la presente ley:

a) la defensa y protección de los derechos, garantías e intereses tutelados para los inquilinos;

b) acceso a la mediación y resolución de conflictos entre las partes;

c) la perspectiva social de la propiedad; y

d) el acceso a una vivienda digna.

Poder Legislativo
FOLIO
Nº 4
Secretaría Legislativa

Artículo 6°.- El CAA contara con delegaciones en las ciudades de Ushuaia, Tolhuin y Rio Grande.

Artículo 7°.- El CAA tiene a su cargo las siguientes tareas:

a) promover la intervención del Estado como observador y garante del cumplimiento de las normativas aplicables a las locaciones de inmuebles residenciales urbanos con el fin de evitar situaciones abusivas que menoscaben los derechos de las partes intervinientes, especialmente de los locatario;

b) responder a las demandas socio-habitacionales de la/os ciudadana/os desarrollando una actividad social sin fines de lucro, gestionando con información abierta, oportuna y transparente;

c) brindar asesoramiento requerido por las partes, orientar en la naturaleza del tema, pudiendo informar, asimismo, sobre procedimientos legales y órganos competentes, requisitos que la normativa vigente imponga a las actuaciones que el interesado pueda precisar, características de los procesos judiciales o administrativos de que se trate y cualquier otro tipo de información que se le pueda suministrar al ciudadano;

d) recibir y atender reclamos de locatarios, locadores y/o corredores inmobiliarios derivados de los respectivos contratos de locación;

e) garantizar un espacio para la resolución de conflictos a través de la mediación en coordinación con el sector inmobiliario conformar un banco público de inmuebles con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, disponibles para alquiler dentro de la jurisdicción de la Provincia;

f) realizar un relevamiento anual y censos periódicos de inmuebles públicos, inmuebles con capacidad ociosa y verificación de estados dominiales, estableciendo y registrando el estado parcelario de los mismos a fin de que sean utilizados para disminuir el déficit habitacional en la provincia; y

g) ofrecer una correcta atención al público, basado en la cortesía, amabilidad, igualdad y respeto. La atención al público se canalizará en forma personal, telefónica o por medios digitales.

Poder Legislativo
FOLIO
Nº 5
Secretaría Legislativa

CAPITULO II

Coordinación y Delegaciones

Artículo 8°.- El CAA estará a cargo de un (1) Coordinador Provincial que sera asignado por el Poder Ejecutivo.

Artículo 9°.- El Coordinador tendrá a su cargo el control y el cumplimiento de las tareas establecidas en esta ley, con las siguientes funciones:

a) controlar y efectuar los requerimientos para el correcto funcionamiento del CAA. en las delegaciones;

b) mantener actualizada la información necesaria con el fin de orientar e informar a quien lo requiera;

c) articular con los delegados del CAA las presentaciones realizadas en cada jurisdicción; y

d) toda vez que sea requerido un informe de gestión sobre el CAA tendrá como misión contestar el mismo.

Artículo 10.- Las delegaciones estarán dirigidas bajo la figura de un Delegado Territorial. Cada delegación contara con un departamento de asesoramiento y un departamento de mediación.

Artículo 11.- El departamento de asesoramiento estará integrado por personal administrativo y un (1) Técnico Idóneo en la materia, siendo este último el encargado de asesorar y brindar toda información que el inquilino o locador necesite para resolver su inquietud.

Artículo 12.- El departamento de mediación estará integrado por personal administrativo y un (1) Mediador, siendo este último el encargado de la resolución del conflicto. Además, tendrá como función promover la mediación como procedimiento no adversarial favoreciendo la comunicación y la autocomposición entre las partes para la solución de las controversias, será de carácter confidencial, y mantendrá el espíritu contemplado en la Ley provincial 804 del TÍTULO III Mediación Extra judicial.

Poder Legislativo
FOLIO
Nº 6
Secretaría Legislativa

CAPITULO III

Registro de Inmuebles y Contratos

Artículo 13.- Crease el Registro de Inmuebles para Locaciones Urbanas destinadas a vivienda única, familiar y ocupación permanente bajo la órbita del CAA, creada en el artículo 1° de la presente. Los propietarios que registren sus inmuebles gozarán como contribuyentes de la excepción del pago de impuesto de sellos y tasas retributivas.

El locador debe acreditar la titularidad de la propiedad y/o el poder ante escribano público que lo faculta a celebrar contrato de locación.

Artículo 14.- Es obligación del locador registrado que el contrato de locación se encuentre debidamente registrado y homologado.

Una vez verificada la homologación y registración del contrato, el locador será pasible de beneficiarse de las obligaciones impositivas que gravan la operatoria de referencia.

Dicho instrumento deberá adecuarse a los términos establecidos por la Ley nacional 27.551 o la que en el futuro lo reemplace.

CAPITULO IV

Garantía Bancaria para Locaciones Urbanas

Artículo 15.- Créase el Sistema de Garantía Bancaria para Locaciones Urbanas destinadas a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, en el ámbito del CAA, con la intervención del Banco de Tierra del Fuego, quien tiene por objeto ser el garante y facilitar a locadores y locatarios la concreción de los contratos de locación, en respaldo de las obligaciones contraídas por los locatarios, en virtud de los contratos celebrados por inmuebles ubicados en la jurisdicción de la provincia.

Artículo 16.- Las condiciones para la Garantía Bancaria no establecidas en el texto de esta ley serán determinadas por la reglamentación correspondiente.

Artículo 17.- La Garantía Bancaria, tendrá un plazo determinado por los plazos establecidos en la Ley nacional 27.551 para alquiler de inmuebles residenciales o la que en el futuro lo reemplace.
Para determinar el costo de la Garantía Bancaria, se tomara como máximo de la misma el valor de la primera cuota de alquiler. El locatario no incurrirá en el pago de ninguna comisión.

Artículo 18.- Si las partes decidiesen renovar o prorrogar el contrato de locación y la garantía bancaria y el locatario ha cumplido con el pago de todas sus obligaciones mensuales para con el Banco de Tierra del Fuego y con el locador, el Banco extenderá automáticamente y de forma gratuita la garantía hasta un plazo máximo equivalente al contrato original. A tal efecto, las partes deberán notificar al Banco antes de los sesenta (60) días de la fecha de vencimiento de la Garantía Bancaria para que éste, en un plazo no mayor a quince (15) días, corrobore el cumplimiento de dichas obligaciones y, consecuentemente, expida la renovación o prórroga de la Garantía Bancaria.

Artículo 19.- Aquellos inquilinos o locatarios que hayan cumplido en tiempo y forma con el contrato de locación ante el locatario y con la Garantía Bancaria, ante el Banco Tierra del Fuego, pueden solicitar un certificado que acredite el cumplimiento de todas sus obligaciones.

CAPITULO V

Disposiciones Finales

Artículo 20.- Los gastos que demanden la presente ley serán afectados a la partida presupuestaria correspondiente.

Artículo 21- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de sesenta (60) días a partir de su promulgación.

Artículo 22.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

María Victoria VUOTO
Legisladora Provincial
PODER LEGISLATIVO