



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
19 OCT 2016	
Recibido.....	1020 Hs
Exp. N°.....	32091 C.D.

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:**



Artículo 1°.- Créase en la Dirección General de Comercio Interior y Servicio de la Provincia de Santa Fe el Área de Defensa de los Derechos del Inquilino que tendrá por misión velar por la garantía de los derechos adquiridos por Ley nacional del derecho al consumidor.

Artículo 2°.- El área creada será coordinada por un especialista designado por el Poder Ejecutivo según la normativa vigente. Este elevará su recomendación a la Legislatura Provincial a los fines de la designación.

Artículo 3°.- El Coordinador del Área de Defensa de los Derechos del Inquilino durará cuatro años en sus funciones, pudiendo presentarse a una nueva instancia concursal y tendrá una remuneración no menor al cincuenta por ciento del Director General.

Artículo 4°.- Modificase la ley provincial - Organigrama de la Dirección General de Comercio Interior y Servicios - incorporando la Coordinación del Área de Defensa de los Derechos del Inquilino

ARTÍCULO 8°.- Reglamentación. El Poder Ejecutivo debe reglamentar la presente ley dentro de los noventa (90) días a partir de su publicación.

ARTÍCULO 9°.- Autorízase al Poder Ejecutivo a incluir o modificar las partidas para la atención de los gastos que la aplicación de esta Ley demande.

ARTÍCULO 10°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.


Miriam Cinalli
Diputada Provincial



FUNDAMENTOS:

El nuevo Código interpreta que es el locador quien contrata los servicios inmobiliarios, por lo que no se puede obligar a pagar algo que los inquilinos no contrataron.

Ante una infracción cometida por un profesional, los locadores ahora contarán con todos los organismos gubernamentales de defensa del consumidor para que de manera gratuita, sin necesidad de abogados, se pueda denunciar y lograr que sean respetados sus derechos.

Con este nuevo marco, todos los inquilinos podrán realizar denuncias en el Estado respaldados por la Ley

Gastos: El corredor inmobiliario, no puede solicitar reembolso de gastos administrativos que hacen a su propia actividad (art. 1354 CCyC).

Renovación del alquiler: Es nula cualquier imposición de comisiones, en abuso de la posición dominante y aprovechando de las necesidades del inquilino. En caso de ser pagada la comisión para evitar el desalojo, el inquilino puede reclamar su restitución.

Trato Digno y No Discriminatorio: Las inmobiliarias deben garantizar condiciones de atención y trato digno a los inquilinos. No se puede discriminar la familia con niños, con mascotas (a excepción de la prohibición expresa en el reglamento de copropiedad) y, en aprobación de garantías contractuales sin motivos legítimos.

Abuso de posición dominante: Lo dispuesto en los artículos 9° y 10 se aplica cuando se abuse de una posición dominante en el mercado, sin perjuicio de las disposiciones específicas contempladas en leyes especiales

Por ello considero imprescindible la creación de un área específica e independiente que efectúe el seguimiento de las políticas de alquiler, para que tengan la posibilidad de intervención efectiva en defensa de los Derechos de los INQUILINOS y pueda hacer las recomendaciones necesarias para superar cualquier vulneración a los mismos por parte del Estado o de la Sociedad Civil.

Asimismo comprendo que debemos ser prudentes en la creación de organismos, no sólo por cuestiones presupuestarias, sino también para evitar superposición funcional o de facultades y es por ese motivo que proponemos la creación de un Área Específica de Defensa de los Derechos de los Inquilinos.

Miriam Cinalli
Diputada Provincial