FUNDAMENTOS

El Estado provincial debe facilitar el acceso a la vivienda adoptando políticas públicas en materia habitacional que salvaguarden los derechos de un importante porcentaje de la población que hoy se encuentra cautivo por un mercado muchas veces manipulado por un desmedido interes económico.

Los más elementales principios internacionales en materia de vivienda consideran a la misma un bien social y el acceso a ella, un derecho humano, y a los alquileres de viviendas un servicio de primera necesidad, por lo que de ninguna manera puede estar regulado únicamente por las leyes de la oferta y la demanda. Ya sea en la búsqueda permanente de soluciones a la problemática expuesta, fomentando los alquileres urbanos y garantizando los derechos de los/as propietarios/as, el Estado tiene diversas formas de intervención. La dinamización del mercado de alquiler de viviendas existentes requiere que propietarios/as e inquilinos/as cuenten con las garantías apropiadas.

La falta de oferta de suficientes inmuebles en alquiler impulsa los valores de las locaciones, sumado al grave déficit habitacional que dificulta el acceso de las familias a la vivienda propia.

Los cambios de las condiciones laborales, sociales y de acceso a la vivienda en los últimos años han modificado en detrimento de las personas que se encuentran sin viviendas propias y a merced de un mercado inmobiliario regulado por sus propias reglas más allá de las normativas vigentes.

Por ello son necesarias iniciativas legislativas en todos los niveles del Estado que promuevan un régimen que garantice no sólo el acceso a una vivienda digna, sino condiciones mínimas de equidad. Para lo cual resulta necesario terminar con los abusos de que son objeto muchos/as inquilinos/as en las operaciones contractuales de alquiler de inmuebles destinados a vivienda.

Las razones expuestas hacen indispensable la creación de una base registral que permita verificar y dar información técnica indispensable orientada a garantizar las condiciones mínimas de vivienda.

El déficit habitacional se proyecta en la gran demanda inmobiliaria que existe respecto de la oferta de alquileres con el objeto de vivienda, y dicha situación no hace más que demostrar una necesidad por parte de quienes en

muchos casos dependen exclusivamente de esa modalidad de contratación para acceder a un lugar donde vivir.

Los Derechos a una vivienda se enmarcan en la tercera generación de derechos, y se vinculan directamente con la solidaridad para incentivar el progreso social y elevar el nivel de vida de todos los pueblos. Los temas relacionados son: la solución de los problemas alimenticios, demográficos, educativos y ecológicos, el ambiente, los derechos del consumidor, el desarrollo que permita una vida digna y el libre desarrollo de la personalidad.

A saber, la normativa internacional que lo legisla establece: Artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

Habiéndose detectado un alto grado de vulnerabilidad en las personas que alquilan viviendas, resulta urgente desarrollar una normativa que proteja el derecho humano fundamental de la vivienda digna para quienes no pueden acceder a la misma de manera estable.

Por ello:

Autores: Jorge Armando Ocampos; Daniela Beatriz Agostino.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y

Artículo 1°.- Créase la Defensoría de los Derechos de los/as Inquilinos/as, bajo la órbita de la Dirección de Comercio e Industria de la Provincia de Río Negro,la que tendrá como principales objetivos: a) Asistir legalmente a los inquilinos en la relación locativa, tanto previo a la firma del contrato como en cuestiones que se susciten con posterioridad. b) Promover la participación del Estado garantizando condiciones de habitabilidad y seguridad de los inmuebles con destino a viviendas c) Recibir denuncias y en su caso sancionar con multas a los que incumplan la normativa aplicable a la temática, poseyendo para ello el poder de policía en las cuestiones que hacen a la presente. d) Elaborar un registro actualizado de las consultas y denuncias realizadas.

Artículo 2°.- Créase el Consejo Consultivo de la Defensoría de los Derechos de los/as Inquilinos/as, integrado por representantes del Poder Ejecutivo, del Poder Legislativo, de las Asociaciones Civiles constituidas legalmente que tengan como objeto la defensa de los/as inquilinos/as como así también representantes del Colegio de Martilleros, en un número que determinara la reglamentación de la presente; a los fines de resolver situaciones fácticas que generen conflictos y/o que no estuvieren legisladas, con facultades de generar proyectos de ley y toda medida que resulte necesaria para la defensa de los/as inquilinos/as. Las decisiones del Consejo Consultivo tendrán carácter vinculante.

Artículo 3°.- La Defensoría de los Derechos de los/as Inquilinos/as garantizará la asistencia técnica profesional que permita verificar las condiciones de habitabilidad del inmueble en locación. La misma procederá a requerimiento del locatario en cualquier momento de la relación y en el marco de las normativas vigentes.

Artículo 4°.- La Defensoría de los Derechos de los/as Inquilinos/as en conjunto con el Concejo Consultivo diseñarán e implementarán campañas de difusión para la consolidación de este servicio y de los derechos que asisten a las personas que deseen alquilar inmuebles con destino a vivienda.

Artículo 5°.- La Defensoría de los Derechos de los/as Inquilinos/as llevará un registro de aquellos inmuebles con destino a vivienda susceptibles de ser alquilados en los cuales los propietarios voluntariamente deseen inscribirse, otorgando beneficios fiscales para los que lo hagan, de acuerdo a como lo determine la reglamentación de la presente ley. Dicho registro es público y consigna las características estructurales del inmueble, el tiempo que lleva en esa condición, titulares dominiales, inspecciones realizadas y demás datos que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, resulten prioritarios para garantizar los derechos de las personas locatarias.

Artículo 6°.- Es autoridad de aplicación de la presente ley, la Dirección de Comercio e Industria dependiente del Ministerio de Economía de la Provincia de Río Negro

Artículo 7°.- De forma.