


DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

ORDENANZA N° 2723-CM-16

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE MODIFICA ARTÍCULO 7° INCISO 1) PUNTO E) ORDENANZA 1526-CM-05.

ANTECEDENTES

Constitución Nacional.

Código Civil y Comercial de la Nación (Art. 1199 inciso b).

Ley 27221 (Locación de inmuebles que se celebren con fines turísticos).

Decreto Provincial 657 de fecha 24/06/2003.


Resolución de la Secretaría de Estado de Turismo de la Provincia de Río Negro N° 228/05. Reglamentación del Sistema de Clasificación de Alojamientos Turísticos.

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 1526-CM-05.

FUNDAMENTOS

Los inmuebles de alquiler turístico son un recurso muy buscado por los turistas, principalmente extranjeros. Pero en muchas comunidades, han distorsionado el mercado inmobiliario cuando se sacaron inmuebles disponibles para el alquiler a familias residentes, para reservárselos a los turistas. Ello no sólo aumentó el valor de los cánones locativos en las ciudades turísticas, si no que se hizo abuso de una figura que la ley 23091 (Locaciones Urbanas) permitía en su artículo dos (2) inciso b), las denominadas “locaciones con muebles en zonas aptas para el turismo”, por la que se permitía el plazo de seis (6) meses como vía de escape al plazo mínimo legal de las locaciones de inmuebles fijado por dicha ley en dos (2) años. Así se sometió con conocimiento y desprotección a cientos de familias de nuestra ciudad a quienes sólo les suscribían contratos de locación cada seis meses, fundamentalmente empujado por la imposibilidad de actualización o indexación de los cánones en tiempos de inflación. Estudiado está la desestabilización que provoca en las familias una constante mudanza de vivienda, cambios de escuelas, a la vez que la incertidumbre económica que genera. Por ello en la Unión Europea, el plazo mínimo es de cinco (5) años, entiendo una tutela necesaria en la estabilidad de la familia inquilina.

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---


La ley 23091 fue derogada al entrar en vigencia el 1 de agosto de 2015 el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. En el artículo 1199 de dicho cuerpo normativo, se determinaba mediante una feliz redacción una excepción al plazo mínimo de dos años de las locaciones de inmuebles en el caso de habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Así el plazo se redujo de seis (6) a tres (3) meses, presumiéndose que si supera el trimestre no fue hecho con esos fines; entendiéndose por lo tanto que los abusivos contratos de seis meses desaparecerán del mercado en nuestra ciudad, quedando sólo para el verdadero turista. El segundo inciso se refiere a locaciones con fines de turismo, en el cual es dable advertir la supresión del requisito de ubicación en zonas turísticas que existía en la legislación especial (ley 23091, art. 2), permitiéndose una interpretación extensiva de este supuesto. Aun así, entendemos resultará de suma utilidad la aptitud turística de la zona para facilitar la prueba del destino acordado, sin dejar de reconocer que la actual redacción resulta más razonable, pues turismo o esparcimiento puede realizarse en cualquier lugar con prescindencia de su infraestructura, logística o aceptación turística.

A pesar de reducirse el plazo de las locaciones turísticas, muchos tribunales continuaron entendiendo que era potestad de los propietarios disponer libremente de sus inmuebles y que no estaban sometidos a ninguna autoridad administrativa en su obligación de inscribir las viviendas ofrecidas a turistas en los registros provinciales o municipales de alojamiento turístico. Así la Ordenanza 1526-CM-05 reconoce como primer antecedente normativo la mencionada ley 23091, hoy derogada. Pero en el fondo, los legisladores de esta ordenanza reconocían en el mismo sentido lo que las sentencias judiciales marcaban: la libre disponibilidad de las viviendas para turistas sin registro alguno.

Ello cambia radicalmente cuando en noviembre del año pasado, el Congreso de la Nación dicta la ley 27221 que en su artículo 1° determina:

“ARTÍCULO 1° — Los contratos de locación de inmuebles que se celebren con fines turísticos, descanso o similares y cuyo plazo sea inferior a tres (3) meses conforme lo establecido en el inciso b), del artículo 1.199, del Código Civil y Comercial de la Nación, se regirán por las normas aplicables al contrato de hospedaje”.

Es decir que esta norma permite transformar a las locaciones turísticas en una figura del contrato de hospedaje y permite incorporarla a las legislaciones municipales como en nuestro caso. Como antecedentes, en 1981 fue San Francisco, Estados Unidos, la primera ciudad en regularlos, al prohibir un plazo de alquiler inferior a 30 días, pero la medida no se puso en práctica hasta 2015, medida vigente en Nueva York desde mayo de 2011. La ciudad neoyorquina había basado la limitación por falta de medidas antiincendios, planes de seguridad insuficientes y ocupación excesiva. Por su parte en San Francisco, por dos temas no menores: que aumentan el precio de los alquileres a residentes, y ser propicio para las cocinas de droga y lugares de prostitución. En el caso de España se transfirieron a las 17 comunidades autónomas la posibilidad de regularlos, y eso se plasmó en que Cataluña, les obliga a los dueños a solicitar una licencia municipal, y con ello el cobro de un impuesto.

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

Según la Asociación Argentina de Derecho del Turismo (Aadetur), para los turistas extranjeros en el país, luego de los arrebatos, dinero falso en taxis, problemas con cambio de moneda en lugares no habilitados, los robos en departamentos de alquiler son la cuarta queja. En el caso de inmuebles, no hay violencia ni roturas de puertas – entran con las llaves- y roban dinero, ropa, tecnología, evitando sustraer cosas denunciables como pasaportes o tarjetas de crédito. En este sector, hay muchas quejas.

Ante esta posibilidad creemos necesario incorporar a la Ordenanza 1526-CM-05 una nueva redacción del artículo 7 inciso 1 punto e Tipo 5, en consonancia con el nuevo Código Civil y la ley 27221, con una nueva redacción de este artículo.

Por lo expuesto solicitamos el acompañamiento del presente, en la convicción de que la norma ordene y distinga aquellos inmuebles con fines turísticos de aquellas viviendas de alquiler permanente y contribuya en su medida a descomprimir un mercado complejo y desfavorable al residente.

AUTORES: Concejales Diego Benítez, Andrés Martínez Infante, Viviana Gelain, Claudia Contreras, Gerardo Ávila, Cristina Paineñil y Julia Fernández (JSB).

El proyecto original N° 025/16, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día 17 de marzo de 2016, según consta en el Acta N° 1050/16. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,


**EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE**

ORDENANZA

Art. 1º) Se modifica el punto e) del inciso 1) del artículo 7 de la Ordenanza 1526-CM-05 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 7º 1) e) Tipo 5: CAT o DAT (casas o departamentos de alquiler turístico): Se consideran casas o departamentos de alquiler turístico: los inmuebles dados en locación con fines turísticos conforme lo establecido en el artículo 1 de la ley 27.221, cualquiera sea su configuración, característica y forma de comercialización; y que, además, no estén comprendidos en los tipos uno (1) a cuatro (4) del presente artículo, reuniendo los requisitos exigidos”.

Art. 2º) Se modifica el artículo 2 de la Ordenanza 1526-CM-05 según texto ordenado, que

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

queda redactado de la siguiente manera:

“Art. 2º) Están sujetos a la presente Ordenanza todos los establecimientos emplazados o a emplazarse en el ejido municipal de San Carlos de Bariloche, dedicados a ofrecer en forma habitual el servicio de alojamiento, mediante precio por un período no inferior al de una pernoctación, siempre que las personas no constituyan su domicilio permanente en ellos”.

Art. 3º) Se modifica el inciso 5 del artículo 7 de la Ordenanza 1526-CM-05 según texto ordenado, que queda redactado de la siguiente manera:

“Art. 7º) 5) Los establecimientos existentes que no cumplan los requerimientos mínimos definidos para el **Tipo 2 (Apart Hotel)**, serán clasificados dentro del **Tipo 5: DAT o CAT** (departamentos y casas de alquiler turístico) y deberán cumplir las normativas de viviendas particulares establecidas por el Código de Edificación de San Carlos de Bariloche y serán habilitados de acuerdo a lo que establece esta Ordenanza en su Artículo 12º. Por otra parte, las construcciones nuevas o existentes aprobadas de acuerdo al Código Urbano, con el uso de viviendas familiares, y que posteriormente se solicite afectar al uso residencial turístico, podrán habilitarse en este tipo sólo cuando el Código de Planeamiento contemple ese uso en la zona de emplazamiento, quedando establecido que el límite máximo permitido para habilitar por cada propietario es de tres (3) unidades.

Los únicos requisitos que se establecen son los siguientes:

- a) Los locales que se utilicen como dormitorio no podrán tener una capacidad superior a cuatro (4) plazas.
- b) Los baños completos no podrán servir una cantidad superior a las seis (6) plazas.
- c) Contarán con el siguiente equipamiento mínimo: (I) baño completo; (II) cocina (heladera y horno); y (III) equipamiento de acuerdo a la cantidad de plazas.
- d) Este tipo de alojamiento se consignará en un listado independiente del registro que se publique de las otras tipologías de alojamiento”.

Art. 4º) Se encomienda al Departamento de Digesto e Informática Legislativa a realizar el texto ordenado de la Ordenanza 1526-CM-05.

Art. 5º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.