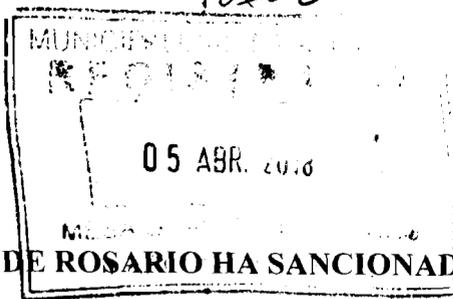




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(Nº 9.821)

Concejo Municipal

Vuestra Comisión de Gobierno ha tomado en consideración los proyectos de Ordenanza y de Decreto presentados por los Concejales Enrique Estevez, Horacio Ghirardi y Verónica Irizar, mediante los cuales se modifica la Ordenanza Nº 9.679.

Se fundamenta que: “Visto: La necesidad de resguardar los derechos de los inquilinos de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, en el marco de las gestiones que se vienen efectuando a los fines de corregir las inequidades inherentes a la locación de viviendas destinadas a residencia, y con el claro objetivo de abordar la problemática que ello implica para nuestra ciudad, y

Considerando: Que el Código Civil y Comercial establece en su artículo Nº 2.046 que es obligación del propietario pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa.

Que es deber del locatario el pago de los gastos en que incurra para el mantenimiento del inmueble, y al tratarse de propiedad horizontal también quedan comprendidas a su cargo las expensas ordinarias que hacen al uso y goce de los espacios indivisos y comunes.

Que en la práctica las estipulaciones relacionadas con la legitimidad en el pago de este tipo de erogaciones se plasman en el contrato de locación que suscriben las partes.

Que el locatario no debe hacerse cargo del pago de las expensas que se generan por cuestiones extraordinarias según lo previsto en nuestro ordenamiento jurídico, debido a que ello redundaría en un enriquecimiento sin causa por parte del propietario.

Que el mayor porcentaje de consultas legales atendidas por el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres (C.A.S.A.), del Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat de la Municipalidad de Rosario, desde su puesta en funcionamiento el 27 de septiembre de 2016, refiere a esta problemática. Tomando como base las 6.500 consultas, se desprende que el 55% fueron legales, y el 35% de ellas, fueron por expensas ordinarias y extraordinarias en cuanto al detalle, forma de liquidación y atribución del pago.

Que la Ordenanza Nº 9.008, que creaba el Registro de Administraciones de Consorcio de la Propiedad Horizontal y establecía el contenido de las liquidaciones de expensas, se vió limitada en su aplicación por la Resolución Judicial Nº 369 del 31 de julio de 2013 dictada por la Cámara Contenciosa Administrativa Nro. 2.

Que en el marco de las acciones que desde los distintos sectores del estado municipal se vienen propiciando y ejecutando, la Ordenanza Nº 9.679/2016 establece el modelo único digital de liquidación de expensas.

Que este sistema instaurado por normativa establece la obligatoriedad de un detalle claro y pormenorizado de los gastos reflejados en la liquidación de expensas pero no determina la obligatoriedad de discriminar entre gastos ordinarios y extraordinarios.

Que la mencionada distinción deviene necesaria a los fines de evitar conflictos entre las partes y fundamentalmente para evitar arbitrariedades y abusos que redundan en perjuicios de la parte más vulnerable de la relación jurídica.

Que la diferenciación entre gastos ordinarios y extraordinarios muchas veces genera confusión tanto para el administrador a la hora de confeccionar la liquidación de expensas, como para el propietario e inquilino, ocasionando conflicto de intereses entre las partes.

Que el hecho de plasmar en la liquidación de las expensas información clara y debidamente detallada, su correcto encuadre, y la posibilidad del pago diferenciado y autónomo según su categorización de ordinario y extraordinario, deben ser pilares en el accionar de los administradores de consorcios y un derecho al cual todo locatario merece poder acceder, lo cual torna imperioso la necesidad de adicionar dicho recaudo a los ya vigentes.

Que contar con información clara y precisa en las liquidaciones de expensas es clave para la transparencia de la gestión de las administraciones de consorcio, y deviene en una herramienta eficaz para propender a la equidad de las partes y evitar abusos de cualquier tipo, que por desconocimiento y/o falta de información puedan generarse.



Que resulta necesario facilitar el acceso a los administradores de consorcios, ya sea que su ejercicio sea oneroso o gratuito, a una adecuada capacitación a los fines de efectuar la correcta liquidación de expensas y contribuir a las buenas prácticas de la materia”.

La Comisión ha creído conveniente producir despacho favorable y en consecuencia propone para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Modificase el artículo 1º de la Ordenanza Municipal N° 9.679 que quedará redactado de la siguiente manera:

“Los Administradores de Consorcios deben realizar la rendición de expensas de los consorcios que administran según las pautas establecidas en el Anexo 1 que conforman el "modelo único digital de liquidación de expensas". El modelo podrá adecuarse a las condiciones de cada consorcio pero debe respetar sin excepción la información obligatoria que se detalla a continuación:

a. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., Nro. de inscripción en el Registro).

b. Datos del consorcio, con el Nro. de C.U.I.T. y Clave de Identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (en caso de corresponder).

c. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total.

d. Nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, Nro. de C.U.I.L., sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalle de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio (en caso de corresponder).

e. Detalle de los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando trabajo realizado, importe total y en su caso, cantidad de cuotas y número de cuota que se abona.

f. Detalle de pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro, número de la cuota que se abona.

g. Detalle de los honorarios por administración, importe total y período al que corresponde, en caso de corresponder.

h. En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos de este gasto extraordinario, número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado y capital reclamado.

i. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior (en el caso de corresponder).

j. Detallar los movimientos mensuales del fondo de reserva, indicando el saldo al inicio, reposición del mes, gastos en los cuales se aplicó y saldo al finalizar el período.

k. Discriminar las expensas ordinarias y extraordinarias, con detalle pormenorizado de gastos correspondientes a cada concepto, indicando los montos totales a abonar, generando un comprobante de pago para las expensas ordinarias y otro para expensas extraordinarias.

l. Colocar al pie de la liquidación de expensas una leyenda con la definición de expensa ordinaria y extraordinaria, según la conceptualización contenida en el Código Civil y Comercial Nacional vigente, conforme al texto indicado en el artículo 2º de la presente.

Art. 2º.- A fin de cumplimentar con lo dispuesto en el artículo 1º y sin que implique contradecir o establecer un estatus supletorio al instituido por el orden jurídico vigente, se entenderá por expensa ordinaria y extraordinaria lo siguiente:

Expensa ordinaria: aquella que corresponda o sea imputable a gasto referido al giro normal y habitual, de carácter previsible y/o periódico, para la conservación de las cosas y partes comunes e indivisas de la propiedad horizontal. A título enunciativo, se incluyen las erogaciones realizadas en concepto de mantenimiento de cosas y espacios de uso común, abono, gasto de portería, limpieza, impuestos, entre otros gastos no atribuibles a las unidades funcionales.

Expensa extraordinaria: aquellos gastos para la conservación de las cosas y partes comunes e indivisas de la propiedad horizontal que no encuadren como expensa ordinaria, por su naturaleza excepcional, atípica, de carácter imprevisible y/o inhabitual, tales como los gastos realizados en concepto de arreglos, reparaciones, roturas, fondo de reserva, gastos de juicios, indemnización, entre otros.



Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016

3

Art. 3°.- A los efectos de la presente Ordenanza, modifícase el Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 9.679, incorporando las modificaciones establecidas en el artículo 1° de la presente.

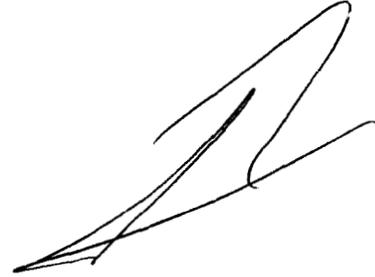
Art. 4°.- Deróguese el artículo 9° de la Ordenanza N° 9.008.

Art. 5°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 26 de Marzo de 2018.-


Dr. GONZALO J. MANSILLA
Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario




DR. ALEJANDRO ROSELLÓ
Presidente
Concejo Municipal Rosario

//sario, 18 de abril de 2018.

Cumplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal
Electrónico y dese a la Dirección General de Gobierno.

lu



Dr. MARCELO MARCHIONATTI
Subsecretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario



Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario