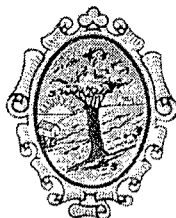


471



20

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Partido Justicialista San Isidro

San Isidro. Agosto 25 del 2017.-

AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

VISTO:

La gran cantidad de establecimientos con fines comerciales existentes en nuestro Distrito, y,

CONSIDERANDO:

Que, la existencia en nuestro Distrito de un mercado local integrado por una gran cantidad de establecimientos comerciales, en la medida en que se aseguren condiciones de estabilidad en su desenvolvimiento, propicia condiciones de competencia legal, a través del fortalecimiento de mayor cantidad de bienes y servicios, que en definitiva benefician a los usuarios y consumidores de los mismos.-

Que, la actividad comercial depara una valiosa fuente de ingresos genuinos para la Administración local, a través del pago de las Tasas de Inspección, Seguridad e Higiene, Derechos por Publicidad y Propaganda, uso de Espacio Público Municipal, entre otros gravámenes de naturaleza Municipal, además, debido a que el fortalecimiento y crecimiento de la actividad comercial en el Partido de San Isidro asegura la generación y mantenimiento de fuentes de trabajo, bienes y servicios.-

Que, resulta procedente y oportuno establecer a través de una norma jurídica con fuerza de Ordenanza un conjunto de medidas que tiendan a impedir en el ámbito del Partido de San Isidro la propagación de conflictos jurídicos derivados de la aplicación antijurídica o abusiva de las normas que rigen la celebración, interpretación, ejecución y cumplimiento de los contratos de locación de inmuebles destinados al funcionamiento de locales comerciales.-

Que, la referida tergiversación del régimen jurídico de las locaciones antes mencionadas, especialmente se verifica a la hora de establecer el canon locativo tanto mientras dura el contrato cuanto al producirse el vencimiento del mismo, en el marco de las previsibles negociaciones que encara la parte locataria en procura de prolongar en el tiempo su actividad comercial.-

Que, tales conflictos se suscitan aun cuando existen normas de orden público que impiden la aplicación de cláusulas de repotenciación o actualización de prestaciones dinerarias en relaciones jurídicas regidas por el Derecho Privado.-

Que, resulta público y notorio que en el conjunto de erogaciones que requiere el funcionamiento de todo comercio, cuando el mismo se desenvuelve en inmuebles propiedad de terceros, el arrendamiento de los mismos constituye uno de los ítems más gravosos para el titular de la actividad comercial.-

Que, si bien es cierto que los usos y costumbres vigentes en la materia establecen que dichos contratos de locación se celebran por el mínimo legal establecido en la ley N° 23.0911 (TRES AÑOS), resulta indisputable reconocer que, al menos para la parte locataria, el comerciante, tales relaciones contractuales tienen una vocación de duración por tiempo indeterminado habida cuenta que tanto la ubicación como las condiciones del inmueble donde una actividad comercial se desarrolla a lo largo de años forman parte importante del denominado "VALOR LLAVE" del fondo de comercio en cuestión, el que se encuentra en riesgo de perderse cada vez que el titular del Establecimiento Comercial debe mudar la sede del mismo a raíz de verse impedido de renovar su vínculo contractual.-



20

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Partido Justicialista San Isidro

Que, también se encuentra involucrado el interés Municipal cuando una actividad comercial desarrollada en un inmueble arrendado a favor del responsable de aquella, cesa en su funcionamiento como consecuencia de la imposibilidad de renovar el vínculo contractual correspondiente para el uso del bien raíz sobre el que se asienta aquella explotación, dada la consiguiente supresión no sólo de una fuente de ingresos Municipales, sino por la secuela negativa que dicha circunstancia trae aparejada para el empleo local.-

Que, fuera de lo expuesto, debe tenerse presente que ante la vigencia de un régimen jurídico que impide la repotenciación o indexación de prestaciones pecuniarias, sumado al conjunto de medidas que las autoridades Nacionales y Provinciales vienen aplicando para impedir nuevas y futuras variaciones en los precios y costos de la economía, todo incremento en el precio de alquileres debería obedecer, en forma principal o excluyente, a mejoras en el inmueble cuya introducción también interesa a la Administración Municipal a la hora de establecer la base imponible para la Tasa de Servicios Generales y Derechos de Construcción, entre otras contribuciones propias de la jurisdicción local.-

Que, sin perjuicio de lo anterior, el Municipio debe actuar en toda cuestión que tenga vinculación directa o mediata con la actuación de las partes de todo contrato de locación relacionado con bienes inmuebles alcanzados por el poder Municipal en materia de ejercicio de actividades comerciales.-

Que, en tal entendimiento se considera necesario declarar de Interés Público Municipal la mediación y/o el arbitraje de esta Administración en todo conflicto que se suscite a partir de la celebración, interpretación, cumplimiento y ejecución de contratos de locación de inmuebles con fines comerciales, velando por la vigencia de prácticas de lealtad y buena fe entre las partes involucradas, y por el fomento de la actividad comercial como fuente de producción de bienes, servicios y empleo.-

Que, dicha intervención Municipal en tales materias se llevará a cabo a través del Organismo de Mediación y Arbitraje para la Superación de Conflictos relacionados con el Alquiler de Locales Comerciales, quien tendrá a su cargo la sustanciación de los trámites pertinentes, los que resultarán gratuitos para las partes.-

Que, es preciso establecer las normas que regulan el trámite de la mediación instaurada en esta Ordenanza.-

Que, para no frustrar los fines que procuran alcanzarse con esta norma se establece que en lo sucesivo todo trámite de habilitación, cambio de titularidad o rubro de un establecimiento comercial debe ser acompañado de un certificado expedido por la autoridad de aplicación en el que conste que en relación a dichos inmuebles no existe pendiente de resolución ningún trámite como el establecido en esta Ordenanza.-

Que, la intervención de la autoridad Municipal en conflictos suscitados entre particulares en materia de locación de bienes encuentra antecedentes en otras jurisdicciones (V. Gr. Ordenanza N° 10.859, Municipalidad de La Plata).-

Por todo lo expuesto, el bloque de concejales del **Partido Justicialista** solicita el tratamiento y sanción del siguiente:



20

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Partido Justicialista San Isidro

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1°.- Declárese de Interés Público Municipal la mediación de la Municipalidad de San Isidro en todo conflicto que se suscite a partir de la celebración, interpretación, cumplimiento y ejecución de contratos de locación de inmuebles con fines comerciales, velando por la vigencia de prácticas de lealtad y buena fe entre las partes involucradas, y por el fomento de la actividad comercial como fuente de producción de bienes, servicios y empleo.-

Artículo 2°- Créase el Organismo Permanente De Mediación y Arbitraje Para La Superación De Conflictos Relacionados Con El Alquiler De Locales Comerciales, Órgano que tendrá a su cargo la tramitación de aquellos procedimientos que, a instancia de parte interesada, se suscite a partir de la celebración, interpretación, aplicación y cumplimiento, incluidas las gestiones correspondientes a la renovación de los contratos de locación de inmuebles destinados a comercios ubicados en el Partido de San Isidro. Dicha repartición constituye la autoridad de aplicación de esta Ordenanza, y será integrado de la siguiente manera:

- a) Un representante del Departamento Ejecutivo, que presidirá el Organismo y tendrá a su cargo la sustanciación del procedimiento a través de la emisión y ejecución de los actos de trámite.
- b) Un representante del Departamento Deliberativo.
- c) Un representante del Centro Comercial e Industrial de San Isidro.

Las decisiones de la autoridad de aplicación se adoptarán por simple mayoría de sus miembros. Los tramites que se sustancien en relación a la normativa de la presente norma se hallarán exentos de toda contribución Municipal.-

Artículo 3°.- El procedimiento de mediación y arbitraje instaurado en el Artículo 2° se regirá por las siguientes normas, dejándose establecido que todo aspecto del trámite que no se encuentra expresamente alcanzado por los incisos que seguidamente se desarrollan, deberá resolverse aplicándose al efecto las Ordenanzas inherentes a Procedimientos Administrativos:

- a) El procedimiento se abrirá a instancia de parte interesada, la que al efecto deberá efectuar la petición correspondiente ante la autoridad de aplicación.
- b) Recibido el requerimiento contemplado en el Inciso anterior, la autoridad de aplicación convocará a la contraparte, mediante notificación fehaciente que estará a cargo de la parte denunciante, a una audiencia que se desarrollará dentro de los 15 (QUINCE) días hábiles posteriores al inicio del expediente.
- c) En dicha audiencia, a la que deberán acudir las partes en forma personal o a través de representante legal con facultades suficientes, la parte requirente expondrá los motivos por los cuales instó la tramitación del procedimiento así desarrollado, confiriéndose vista en ese mismo acto a la parte requerida, dejándose constancia de lo actuado en el acta que al efecto se labrará.
- d) Cumplida dicha audiencia preliminar, en caso de no arribarse en ese mismo acto a alguna formula de acuerdo entre las partes intervinientes, se convocará a las mismas a una nueva audiencia que se llevará a cabo en un plazo de 20 (VEINTE) días hábiles, en cuyo desarrollo la autoridad de aplicación llevará a cabo todas las diligencias inherentes a la resolución alternativa de conflictos establecida en la presente Ordenanza, con el propósito de alcanzar una solución que consulte los intereses de ambas partes.
- e) Al cabo de dicha audiencia definitiva se labrará el acta de estilo y se certificará el resultado del procedimiento así desarrollado, instrumentándose en ese mismo acto, en el caso de arribarse a un acuerdo entre las partes, todos los actos producentes a la superación del conflicto originante de mediación.
- f) Durante el desarrollo de las audiencias las partes podrán contar con asesoramiento de profesionales del Derecho, de Ciencias Económicas, Martillero

472



20

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Partido Justicialista San Isidro

o Tasador, pudiendo proponer aquellas diligencias de prueba cuya producción quedará a criterio de la autoridad de aplicación.

g) La parte que no concurriere a alguna de las audiencias antes referidas será pasible de una multa equivalente a 50 (CINCUENTA) haberes básicos de la Administración Pública Municipal para la categoría de personal administrativo.

h) Cuando en la celebración o ejecución del contrato de locación respecto del cual se haya suscitado el conflicto originante de la intervención de la autoridad de aplicación se verifique la intervención de una inmobiliaria o de un Martillero o Corredor Público, se citará al mismo como parte interesada en la suerte del procedimiento instituido por esta norma.

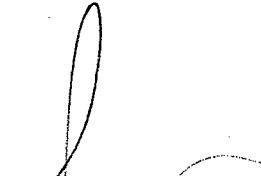
i) Mientras se encuentre pendiente de conclusión el trámite establecido por la presente Ordenanza ninguna de las partes involucradas en el mismo podrán instrumentar acto alguno que implique la modificación de la situación fáctico jurídica existente al momento de iniciarse el procedimiento.

Artículo 4°.- La autoridad de aplicación podrá disponer, por resolución fundada, frente al fracaso de la instancia de mediación referida en el Artículo 3° del presente, la remisión de los antecedentes a la Dirección de Rentas a fin de que, con intervención del área de catastro competente, procedan a efectuar el revalúo correspondiente del inmueble objeto de la locación originante del diferendo, a fin de determinar si el mismo se corresponde con la base imponible que se computa a la hora de determinar la Tasa de Servicios Generales de dicho inmueble. Lo propio podrá formalizarse a través del área de Obras Particulares para la detección de posibles mejoras no declaradas.-

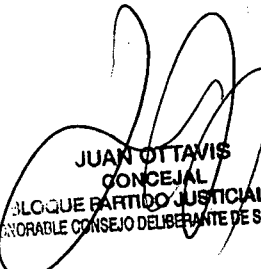
Artículo 5°.- Para la tramitación de todo pedido de habilitación y/o cambio de titularidad y/o cambio y/o ampliación de rubro comercial del inmueble situado en el ejido territorial del Partido de San Isidro, deberá acompañarse un certificado expedido por la autoridad de aplicación, en el que conste que el inmueble objeto de tales tramitaciones no se encuentra sometido al trámite de mediación contemplado en esta Ordenanza pendiente de resolución.-

Artículo 6°.- Facultase al Departamento Ejecutivo a Reglamentar la presente Ordenanza.-

Artículo 7°.- De Forma.-


LEANDRO J. MARTÍN
PRESIDENTE
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CONSEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO


FABIAN BREST
CONCEJAL
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CONSEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO


JUAN OTTAVIS
CONCEJAL
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CONSEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO