



# Junta Departamental de Río Negro

## Ordenanza sobre edificios destinados a casas de inquilinatos

### Decreto N° 90/964

**VISTO:** Las facultades que acuerda el Art. 273 de la Constitución de la República; y

**ATENTO:** Al informe de la Comisión de Legislación el que es aprobado;

### LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE RÍO NEGRO

#### DECRETA:

**Art. 1º)** Se considerará casa de inquilinato, aquella que contenga más de tres familias y que por su disposición no pueda incluirse en la categoría de casa de apartamentos.-

**Art. 2º)** Las piezas deberán ser construidas en mampostería u otro sistema que a juicio de la Oficina Técnica Municipal reúna las condiciones imprescindibles de aislación térmica y protección contra la humedad. En caso de construirse en mampostería, las paredes serán revocadas, blanqueadas y exentas de humedad. Las aberturas para iluminación y ventilación deberán cumplir con la Ordenanza respectiva. Techos totalmente impermeables, con cielorrasos de construcción higiénica. Altura mínima según la Ordenanza. Pisos construidos con material impermeables, sujeto a aprobación de la Oficina Técnica. Cada habitación debe llevar al frente su número de orden y una tablilla indicadora de la cantidad de personas que se autorice a vivir en ella, por la Oficina Técnica Departamental.

**Patios y Corredores.-** En baldosa lisa, lozas de piedra, u otro material totalmente impermeables aceptado por la Oficina Técnica. En cuanto a sus dimensiones, cumplirán con las prescripciones de la Ordenanza respectiva.

**Agua potable.-** Provista por una canilla colocada en cada patio o por canillas colocadas en puntos opuestos del patio o por caninas colocadas en puntos opuestos del patio cuando éste tenga más de 20 mts. de largo. En las plantas altas que hubiere, las canillas se colocarán en proporción análoga. Por cada canilla debe colocarse una boca de desagüe.

**Servicios sanitarios.-** En condiciones reglamentarias, con piso de baldosa lisa y revestimiento impermeable hasta 1.60 mts. de altura y en proporción de una letrina cada cuatro habitantes mayores. Toda letrina deberá tener dos aberturas permanentes al exterior, situadas a una altura conveniente para entrada de luz y aire. También deberá contar con una roseta de lluvia surtida de agua. Los cuartos de letrinas deberán tener servicio de agua permanente con instalación de tanques de descarga en los water-closets. No podrán ubicarse a menos de tres mts. de toda habitación de la finca. Se permitirá su construcción a menor distancia siempre que se disponga para los water -closets de tanques automáticos con agua en abundancia, sus paredes estén revestidas de azulejos o material similar y dispongan de un orificio de evacuación de aire en el techo, debiendo estar sus puertas convenientemente separadas de las



# Junta Departamental de Río Negro

habitaciones próximas. Existiendo red de saneamiento en el frente de la finca será obligatoria la conexión respectiva.

**Cocinas individuales.-** Para cada pieza o colectiva instaladas en forma higiénica El número de cocinas individuales deberá ser por lo menos de cada tres habitaciones.

**Lavaderos.-** Se deberán construir en el patio, con divisiones para el lavado de ropas y piletas de menor capacidad para la limpieza de objetos de uso domésticos previéndose los correspondientes desagües. El lavado se efectuará únicamente en estos lavaderos prohibiéndose el uso de tinajas y otros objetos destinados a este uso.

**Instalación eléctrica.-** La instalación deberá ser hecha por cuenta del propietario del edificio y deberá construirse como servicio indispensable de cada casa. Dicha instalación tendrá carácter general, con un solo contador a nombre del propietario. La obligación del propietario no va más allá de un porta-lámparas por cuarto y cocina y porta-lámpara y lámpara en los zaguanes, patios, water-closets y demás dependencias de servicio general de sus ocupantes.

El propietario está obligado bajo su responsabilidad a. prender las luces generales de patios, zaguanes, escaleras, etc. a la misma hora. que se enciende el alumbrado público y a mantener abierta la llave general que comunica con todas las habitaciones, a. efectos de permitir su uso si así lo desea el ocupante. Las primeras luces citadas se apagarán cuando se apaguen las de alumbrado público. La relación entre los espacios libres y área edificada será de 1/5 a 1/6 para casas de una planta; de 1/5 cuando hay dos plantas y de 1/5 a 1/4 para más de dos plantas.

**Blanqueos.-** cada dos años o cada vez que se cambie de inquilino.

**Art. 3°)** Se prohíbe en estas casas la existencia de caballerizas y tambos así como el depósito de huesos, trapos o cualquier objeto insalubre. Se prohíbe la existencia de perros u otros animales y se autorizará la existencia de gallineros o cría de aves de corral si las condiciones del terreno libre de la propiedad lo permiten. De ninguna manera se permitirá la existencia de animales en los patios. Bajo ningún concepto se permitirá arrojar o depositar en los patios y entradas materia alguna que pueda mantener la humedad o exhalar malos olores, prohibiéndose derramar orines en los sitios donde se vierten las aguas de uso doméstico.

**Art. 4°)** Dentro de las habitaciones no podrán emplearse braseros o fogones sin chimeneas o tubos de salida que pueden dar lugar a incendio o la infección del aire. Tampoco se permitirá en las habitaciones el desarrollo de actividades que puedan incomodar a los vecinos.

**Art.5°) Obligaciones del inquilino.-** Barrer el cuarto diariamente. Lavar una vez por semana en invierno y dos en verano el suelo de la misma habitación, recogiendo el agua y sacándola enseguida para evitar exceso de humedad. Dar cuenta inmediata al encargado de la casa siempre que se enferme alguno de los habitantes del cuarto que ocupe.-

**Art. 6°) Encargado.-** Toda casa de inquilinato debe tener un capataz o encargado habitante de la misma casa y responsable ante la Oficina Técnica Municipal del fiel cumplimiento de las obligaciones que el reglamento les impone.-



# Junta Departamental de Río Negro

**Art. 7°) Obligaciones del encargado.-** Dicho encargado llevará un registro de todos los habitantes de la casa con designación del número del cuarto, nombre, edad, nacionalidad, profesión y número de niños que habitan cada pieza, cuya relación firmada por el encargado y visada por el Inspector respectivo de salubridad, pasará mensualmente a la Of. Técnica, sin perjuicio de dar cuenta inmediatamente al Comisario del movimiento de inquilinos que pudiera haber en el transcurso del mes.-

**Art. 8°)** Son obligaciones del capataz encargado de la casa: Mantener el orden en la casa que le está confiada. Lavar las letrinas dos veces al día (mañana y tarde). Barrer diariamente los patios. Baldear los patios dos veces por semana en invierno y tres en verano, dando salida al agua para evitar excesos de humedad. Mantener todos los conductos de desagüe en perfecto estado y con esmerada limpieza, debiendo hacer uso de desinfectantes, siempre que aquellos o las letrinas exhelen olores infectos. Renovar cuantas veces sea necesario el agua de los lavaderos para que siempre estén en debida limpieza. Dar parte al Comisario de la Sección de la aparición de cualquier enfermedad contagiosa o de carácter sospechoso (viruela, sarampión, escarlatina, cólera, fiebre amarilla, fiebre tifoidea, calenturas puerperal, disentería, pústula maligna, etc., etc.). Hacer lavar las ropas y utensilios que hayan servido para el uso de esa clase de enfermos, practicar irrigaciones desinfectantes en las habitaciones respectivas y mantener en ellos el mayor aseo posible. Blanquear de nuevo la habitación, practicar lociones desinfectantes y desinfectar todo lo que ella contenga, siempre que algún individuo falleciese de enfermedad contagiosa o infecciosa, avisando al mismo tiempo al Comisario respectivo para que, de acuerdo con la Oficina Técnica Municipal ordene las medidas necesarias para evitar la propagación de la enfermedad.

**Art. 9°)** El encargado de la casa no admitirá en adelante como inquilino a persona alguna que no haya sido vacunada; pasará a la Oficina Técnica Municipal una nota detallada de los inquilinos ya existentes que no hayan sido vacunados o cuya vacunación date de más de diez años con objeto de tomar las medidas convenientes para que alcance a todas esas personas la benéfica influencia de la vacunación.

**Art. 10°)** Todo encargado de casa de inquilinato, tendrá una copia del presente reglamento en paraje bien visible.

**Art. 11°)** Cuando la oficina encargada de hacer cumplir la Ordenanza compruebe que un inquilino es el autor de causas de insalubridad o deterioro, en la finca de la referencia, se le hará efectivo al mismo las penalidades a que se haga acreedor., de acuerdo con lo prescripto en el artículo último.-

**Art. 12°)** En caso de infracción a lo dispuesto en la última parte del inciso a) del art. 2° queda autorizada la Oficina Técnica Municipal., a disponer la clausura por el término de tres meses, de la habitación en donde se haya comprobado un número mayor de habitantes que los fijados por ella.



# Junta Departamental de Río Negro

**Art. 13°)** La Oficina Técnica Municipal llevará un Registro General de las casas de inquilinato que existen en la Ciudad. En él se anotará la calle y el número que les corresponda, las dimensiones de las mismas, el número de habitaciones que contenga, el nombre y domicilio del propietario, el nombre del capataz o encargado de la casa y la lista de las personas que la habitan, modificándolo mensualmente a medida que vayan mudándose los inquilinos que en ella existan.

**Art. 14°)** Comisiones nombradas por la Oficina Técnica Municipal visitarán cada trimestre las casas de inquilinatos que quedan bajo su inmediata vigilancia para hacer cumplir todo lo prescripto por este Reglamento y para evitar las causas de su insalubridad que en él no estuviesen previstas.-

**Art. 15°)** Ninguna casa de inquilinato podrá ser habitada sin que su dueño obtenga un permiso que le acordará el Concejo Departamental, después de haber hecho constar que reúne todas las condiciones prescriptas por los artículos que anteceden. Las fincas actualmente destinadas a ese fin y habitadas deberán ser puestas en las condiciones establecidas en un plazo que les acordará el Concejo Departamental a propuesta de la Oficina Técnica Municipal. Los propietarios deberán solicitar el permiso correspondiente. Los trámites para obtener autorización para alquilar una finca como casa de inquilinato, así como los necesarios para seguir en función los existentes, deberán acompañarse de un plano de cada planta de la casa a escala no menor de 1/100, señalando las habitaciones con sus números de orden, así como las cocinas, piletas de lavar y letrinas, canillas, desagües, luces de patios y corredores, así como el plano de instalación sanitaria si corresponde.

## **Infracciones, sanciones y procedimientos.-**

**Art. 16°) Infracciones.-** Se consideran infracciones a esta Ordenanza toda violación o incumplimiento de cualquiera de sus disposiciones.

**Art. 17°)** A partir de la promulgación de la presente Ordenanza se concederá un plazo de treinta días a los propietarios de casas de inquilinatos actualmente habitadas, para presentarse ante la Oficina Técnica Departamental a efectos de inscribir sus propiedades en el registro correspondiente, de acuerdo a lo que se establece en el art. 13°. El no cumplimiento de esta disposición se penará con multa de \$ 50,00 (cincuenta pesos); constatada por los Inspectores la existencia de la casa de inquilinato no registrada, la Oficina Técnica procederá al registro de la misma aplicando la multa indicada. Una vez llenado el requisito del registro; se procederá a la inspección de todas las casas de inquilinato, fijándose para cada caso, el plazo a concederse (según lo establece el Art. 15°) para cumplir con los requisitos de esta Ordenanza.-

**Art. 18°) Contralor.-** Se faculta al cuerpo inspectivo técnico de este Concejo a fiscalizar y vigilar el fiel cumplimiento de este reglamento.



# Junta Departamental de Río Negro

**Art. 19°)** Procedimientos de constatación: Dentro de los tres días de denunciada la irregularidad por los Inspectores Técnicos Municipales, se procederá a citar al propietario o interesado para que comparezca con los funcionarios municipales a la finca, a fin de constatar las irregularidades. De lo actuado se labrará acta bajo firma del funcionario actuante y del interesado, pudiendo éste en el mismo acto, manifestar sus descargos. Si citado el propietario o el interesado no compareciere se procederá a la constatación de las infracciones en la misma forma, labrándose acta con dos testigos, los que deberán firmarla. Si compareciendo el propietario o interesado se negare a firmar el acta labrada, se dejará constancia de su rebeldía y el acta será firmada por dos testigos.-

**Art. 20°)** Constatada la irregularidad en la firma antedicha el Concejo intimará al interesado por una sola vez la realización inmediata de las obras a fin de ajustarse a las disposiciones establecidas en este reglamento.-

**Art. 21°)** Si el propietario o interesado no comenzara la ejecución de las obras dentro de los tres días siguientes a la intimación del Concejo, será considerado en infracción y en consecuencia será pasible de sanciones. Lo mismo si comenzadas las obras, las prolonga mas de lo que se haya estipulado en cada caso.-

**Art. 22°) Sanciones.-** Las infracciones de esta Ordenanza, serán sancionadas por el Concejo de acuerdo a las facultades que le otorga la Ley Orgánica Municipal N° 9515 del 28/9/1935, artículo 30 y artículo 35 numeral 33, con multas de cien a quinientos pesos que se graduarán a criterio del Concejo según las circunstancias de cada caso.

**Art. 23°) Procedimientos de cobro.-** A fin de lograr la configuración de "título ejecutivo" el Concejo a efectos de ejecutar el cobro en vía judicial, extenderá un documento con todas las formalidades legales en el que consten sucintamente; los hechos que configuran la infracción, la norma o disposición violada; y la resolución definida aplicando la multa con especial mención de la cantidad líquida exigible

**Art. 24°)** Se aclara que el encargado de cada casa de inquilinato también se hace pasible de las multas correspondientes, si se establece claramente su responsabilidad en el cumplimiento de alguna disposición de esta Ordenanza. Si transcurridos 180 días de aplicada una multa, sea cual fuere la causa, se comprueba que subsiste la deficiencia que la originó, se aplicará otra multa de valor igual al doble de la original; transcurridos otros 180 días se triplicará el valor y así sucesivamente; las sucesivas multas irán sumando su monto a las anteriores. En determinados casos el Concejo podrá disponer por sí la ejecución de las obras que se consideran necesarias cobrándose al infractor los gastos originados, más las multas correspondientes.

**Art. 25°)** Las multas impagas podrán ser redimidas con prisión proporcionada, regulándose un día por cada cuatro pesos, con un máximo de detención que en ningún caso podrá excederse de tres días, sin perjuicio de la acción por el saldo



# Junta Departamental de Río Negro

**Art. 26°)** Sin perjuicio de las actuaciones expuestas, el Concejo podrá si lo considera conveniente, proceder de acuerdo a lo dispuesto en los 1201y siguientes del Código de Procedimiento Civil (denuncia de obra vieja. o ruinoso) fundándose en las facultades que le otorga el Art. 620 del Código Civil y la Ley Orgánica Municipal Art. 35 numeral 26. La denuncia de obra vieja o ruinoso permite al Concejo solicitar ante Juez competente la adopción de medidas cautelares urgentes a fin de evitar riesgos inminentes o en su caso obtener la demolición del edificio.

**Art. 27°)** El Concejo queda facultado para solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando las circunstancias del caso lo requieran.-

**Art. 28°)** Comuníquese, etc.-

Sala de Sesiones de la Junta Departamental de Río Negro a los veintiséis días del mes de octubre del año mil novecientos sesenta y cuatro.-