



Rosario, 2 de Abril 2020

**DE: ESTUDIO FITTIPALDI & ASOC**

**PARA: CLIENTES**

**TEMA: EMERGENCIA PÚBLICA ALQUILERES**

En el presente comentamos las medidas, adoptadas por el Poder Ejecutivo Nacional recientemente respecto al tema Alquileres, nos referiremos al Decreto 320/2020 publicado en el Boletín Oficial del domingo 29 de Marzo 2020, dictado en el marco de la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social establecida por la Ley 27541, la ampliación de la emergencia sanitaria dispuesta por el Decreto 260/20 y su modificatorio y lo dispuesto por el decreto 297/2020 y normas complementarias.

***INMUEBLES OBJETOS DE LOS CONTRATOS ALCANZADOS POR LAS MEDIDAS:***

1. Inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural
2. De habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares
3. De inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias
4. De inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias
5. De inmuebles alquilados por personas adheridas al Régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicio, al comercio o a la industria
6. De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.
7. De inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES), destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.
8. De inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el INAES.

**Exclusión:**

Quedan excluidos de la medida que se comenta los contratos de Arrendamiento y Aparcería Rural contemplados en la ley 13246, excepto los indicados en el punto 4 anterior y los contratos de locación temporarios previstos en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación, en adelante CCyCN

***BANCARIZACIÓN***

La parte locadora dentro de los veinte (20) días a contar desde el lunes 30 de marzo inclusive, deberá comunicar a la parte locataria los datos necesarios para que esta pueda, ***si así lo quisiera***, realizar transferencias bancarias o depósitos por cajero automático para efectuar los pagos a los que esté obligada





### **PRÓRROGA DE CONTRATOS**

Se prorroga hasta el 30 de Septiembre del corriente año, la vigencia de los contratos de locación de inmuebles detallados al inicio de este informe, cuyo vencimiento operó desde el 20 de Marzo de 2020 y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la locatario, los continuadores de la locación – artículo 1190 del CCyCN, sus sucesores, o de un sublocatario, si hubiere.

Esta medida también se aplica para los contratos cuyo vencimiento esté previsto antes del 30 de septiembre del corriente año.

Esta medida también rige para los contratos alcanzados por las normas de Continuación del contrato concluido – art 1218 CCyCN.

**OPCIÓN:** La parte **locataria** podrá optar por mantener la fecha del vencimiento pactado por las partes o por prorrogar dicho plazo por un término menor al autorizado en la norma. El ejercicio de cualquier de estas opciones deberá notificarse en forma fehaciente a la parte locadora con antelación suficiente que deberá ser, por lo menos, de quince (15) días de anticipación a la fecha de vencimiento pactada, si ello fuere posible.

En todos los casos, la extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora.

### **SUBSISTENCIA DE FIANZA**

Hasta el 30 de septiembre 2020 o hasta que venza la prórroga opcional, no resultarán de aplicación el artículo 1225 del CCyCN – Caducidad de Fianzas, ni las siguientes causales de extinción – incisos b) y d) del artículo 1596 del CCyCN:

- ✓ Si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador
- ✓ Si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los sesenta días de requerido por el fiador o deja perimir la instancia

### **CONGELAMIENTO DE PRECIOS DE ALQUILERES:**

Hasta el 30 de septiembre del año en curso, se dispone el congelamiento de las locaciones de los contratos de locación de los inmuebles ya enunciados.

Durante la vigencia de esta medida se deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo 2020.

La misma condición regirá para la cuota mensual que deba abonar la parte locataria cuando las partes hayan acordado un precio total del contrato.

Las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por la parte locataria se regirán conforme lo acordado por las partes.





**EXCLUSIÓN:** Quedan excluidos de este punto los contratos de locación cuya parte locadora dependa del canon convenido en el contrato de locación para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiéndose acreditar debidamente tales extremos.

#### DEUDAS POR DIFERENCIA DE PRECIO:

La diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por la aplicación del proceso de congelamiento de precio, deberá ser abonada por la parte locataria en, al menos tres (3) y como máximo seis (6) cuotas, mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente corresponda al mes de octubre 2020 y junto con este. Las restantes cuotas vencerán a partir del mes de noviembre coincidiendo su vencimiento con el día fijado como vencimiento para el mes correspondiente.

Este procedimiento para el **pago en cuotas de las diferencias** resultantes será de aplicación aun cuando hubiera operado el vencimiento del contrato.

No podrán aplicarse intereses moratorios, compensatorios ni punitivos, ninguna otra penalidad prevista en el contrato, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación sin resultar de aplicación el artículo 1225 del CCyCN – Caducidad de Fianzas –, ni las siguientes causales de extinción – incisos b) y d) del artículo 1596 del CCyCN:

- ✓ Si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador
- ✓ Si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los sesenta días de requerido por el fiador o deja perimir la instancia

Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la establecida al inicio de este punto.

#### **DEUDAS POR FALTA DE PAGO:**

Las deudas que se generasen desde el 29 de Marzo y hasta el 30 de septiembre de 2020, originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o en pagos parciales, deberán abonarse en, al menos, tres (3) y como máximo seis (6) cuotas, mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año.

En estos casos podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a treinta (30) días, que paga el Banco de la Nación Argentina.

No podrán aplicarse intereses punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta la total cancelación, sin resultar





de aplicación el artículo 1225 del CCyCN – Caducidad de Fianzas, ni las siguientes causales de Extinción – incisos b) y d) del artículo 1596 del CCyCN:

- ✓ Si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador
- ✓ Si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los sesenta días de requerido por el fiador o deja perimir la instancia

Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la establecida al inicio de este capítulo.

Durante el período que transcurre entre el 29 de Marzo y el 30 de septiembre 2020, inclusive, no será de aplicación la potestad del locador para resolver el contrato por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos. (Inciso c del artículo 1219 CCyCN)

#### **SUSPENSIÓN DE DESALOJOS:**

Hasta el 30 de septiembre de 2020, se suspende en todo el territorio nacional la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles mencionados al inicio del informe.

Siempre que el litigio se haya promovido por incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locatarias, sus continuadores de la locación – art 1190 CCyCN –, sus sucesores por causa de muerte, o de un sublocatario, si hubiere.

Esta medida alcanzará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado al 29 de Marzo 2020.

Asimismo, los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos quedan suspendidos hasta el 30 de Septiembre de 2020.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que estime pertinente.

Saludos cordiales

