



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

Decreto de Necesidad y Urgencia

Número:

Referencia: DNU: ALQUILERES: Prorroga hasta el 31 de marzo de 2021, diversos plazos previstos en el Decreto N° 320/20

VISTO el Expediente N° EX-2021-05981725-APN-DGDYD#MDTYH, los Decretos Nros. 260 del 12 de marzo de 2020, 297 del 19 de marzo de 2020, 320 del 29 de marzo de 2020 y 766 del 24 de septiembre de 2020 y su respectiva normativa modificatoria y complementaria, y

CONSIDERANDO:

Que por el Decreto N° 260/20 se amplió por el plazo de UN (1) año la emergencia pública en materia sanitaria establecida por la Ley N° 27.541, en virtud de la pandemia declarada el 11 de marzo de 2020 por la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) en razón de la propagación del virus SARS-CoV-2.

Que la velocidad en el agravamiento de la situación epidemiológica a escala internacional requirió la adopción de medidas inmediatas para hacer frente a la emergencia, dando lugar al dictado del Decreto N° 297/20 por el cual se dispuso el “aislamiento social, preventivo y obligatorio” durante el plazo comprendido entre el 20 y el 31 de marzo de 2020, plazo que fue sucesivamente prorrogado mediante los Decretos Nros. 325/20, 355/20, 408/20, 459/20 y 493/20, hasta el 7 de junio de 2020, inclusive.

Que, posteriormente, por los Decretos Nros. 520/20, 576/20, 605/20, 641/20, 677/20, 714/20, 754/20, 792/20, 814/20, 875/20 y 956/20 se fue diferenciando a las distintas áreas geográficas del país en el marco de la emergencia sanitaria originada por la COVID-19, entre aquellas que pasaron a una etapa de “distanciamiento social, preventivo y obligatorio”, las que permanecieron en “aislamiento social, preventivo y obligatorio” en todo momento y aquellas que debieron retornar a esta última modalidad sanitaria en virtud de la evolución de la pandemia y de acuerdo al estatus sanitario de cada provincia, departamento o aglomerado, por sucesivos períodos, hasta el 20 de diciembre de 2020, inclusive.

Que por el Decreto N° 1033/20 se estableció desde el 21 de diciembre de 2020 hasta el 31 de enero de 2021 la medida de “distanciamiento social, preventivo y obligatorio” en todo el territorio de la REPÚBLICA ARGENTINA en virtud de la verificación positiva de ciertos parámetros epidemiológicos y sanitarios y se

determinó que el PODER EJECUTIVO NACIONAL puede disponer el retorno a la referida modalidad de “aislamiento social, preventivo y obligatorio” para aquellos aglomerados, departamentos o partidos que eventualmente no cumplan con los citados parámetros epidemiológicos y sanitarios requeridos.

Que la emergencia sanitaria requirió, por parte del gobierno, la adopción de medidas tendientes a velar por la salud pública, extremando simultáneamente los esfuerzos para coadyuvar a las problemáticas económica y social.

Que, en este contexto, se dictó el Decreto N° 320/20, cuya validez fue declarada a través de la Resolución del HONORABLE SENADO DE LA NACIÓN N° 33 del 13 de mayo de 2020, con el fin de garantizar el derecho a la vivienda en el marco de una pandemia que afectó los entramados sociales y la realidad económica imperante en el mundo.

Que la emergencia sanitaria previamente aludida, con sus consecuencias económico-sociales, ha dificultado para una importante cantidad de locatarios y locatarias, la posibilidad de hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos suscriptos con anterioridad a la aparición de la pandemia de COVID-19, la cual ha modificado la cotidianeidad y las previsiones de los y las habitantes del país.

Que, además, muchos trabajadores y muchas trabajadoras, comerciantes, profesionales, industriales y pequeños y medianos empresarios y pequeñas y medianas empresarias han visto fuertemente afectados sus ingresos desde el inicio de la pandemia, como consecuencia de la merma de la actividad económica.

Que el contexto sanitario descrito se ha extendido en el tiempo, persistiendo las dificultades que afrontan una gran cantidad de locatarios y locatarias y que dieran oportunamente lugar al dictado del Decreto N° 320/20 y a su prórroga establecida por su similar N° 766/20.

Que si bien se observa una recuperación de la actividad económica, la misma evidencia heterogeneidad sectorial y territorial, continuando el impacto negativo y no deseado de la pandemia de COVID-19 sobre las familias y empresas.

Que la situación descrita puede llevar a que locatarios y locatarias incurran en incumplimientos contractuales, lo que puede desembocar en el desalojo de la vivienda en la cual residen, agravando la compleja situación que atraviesa un vasto sector de la población más vulnerable, a cuya protección se dirige la presente medida.

Que, en este sentido, es necesario destacar que el derecho a la vivienda se encuentra amparado por diversas normas contenidas en los Tratados de Derechos Humanos ratificados por nuestro país, con el alcance que les otorga el artículo 75, inciso 22 de nuestra CONSTITUCIÓN NACIONAL, como así también en la recepción que de tal derecho realiza su artículo 14 bis.

Que la extensión temporal y la adecuación de las medidas oportunamente tomadas mediante el dictado de los Decretos Nros. 320/20 y 766/20 resultan razonables y proporcionadas con relación al interés público que se busca proteger y destinadas a paliar la situación social, la cual se ha visto sumamente afectada por la pandemia de COVID-19.

Que, además, mediante la sanción de la Ley N° 27.551 comenzó a regir una nueva regulación en materia de alquileres con destino habitacional.

Que por la citada ley se estableció que el PODER EJECUTIVO NACIONAL, a través del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS debe realizar, en forma concertada con las provincias y la CIUDAD

AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje aplicando métodos específicos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa; por lo que corresponde efectuar las modificaciones normativas pertinentes con el fin de establecer que dicho ministerio dicte las normas atinentes a la implementación de los procesos de mediación gratuita y/o a bajo costo, en el ámbito de su competencia.

Que, por su parte, y con el fin de reducir la demanda de locaciones de inmuebles destinados a vivienda, mediante la reconversión de inquilinos o inquilinas en propietarios o propietarias, corresponde instruir al MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT para que en forma coordinada con los Entes Ejecutores de los proyectos de viviendas construidas con aportes del Estado Nacional, destine un cupo de las mismas para ser transferidas en propiedad a grupos familiares que resulten locatarios de inmuebles destinados a vivienda única, familiar, habitual y permanente.

Que las disposiciones del presente decreto tienen como finalidad proteger el interés público, y los medios empleados son justos y razonables como reglamentación de los derechos constitucionales (CSJN, “Avico, Oscar Agustín c. De la Pesa, Saúl G.”, Fallos 172:21).

Que, asimismo, la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN ha reconocido la constitucionalidad de las leyes que suspenden temporaria y razonablemente los efectos de los contratos, así como los de las sentencias firmes, siempre que no se altere la sustancia de unos y otras (CSJN Fallos 243:467), con el fin de proteger el interés público en presencia de desastres o graves perturbaciones de carácter físico, económico o de otra índole (CSJN Fallos 238:76). En estos casos, el gobierno está facultado para sancionar las leyes que considere conveniente, con el límite que tal legislación sea razonable y no desconozca las garantías o las restricciones que impone la Constitución. No debe darse a las limitaciones constitucionales una extensión que trabe el ejercicio eficaz de los poderes del Estado (CSJN Fallos 171:79) toda vez que acontecimientos extraordinarios justifican remedios extraordinarios (CSJN Fallos 238:76).

Que, en suma, el objetivo de la presente medida es mitigar los efectos de la pandemia respecto de la problemática de la vivienda existente en nuestro país.

Que las medidas adoptadas por el presente decreto son razonables, proporcionadas con relación a la amenaza existente y destinadas a paliar una situación social afectada por la epidemia, para evitar que se agrave y provoque un mayor deterioro de la situación social.

Que, en este contexto, se implementan decisiones necesarias y urgentes, de manera temporaria y razonable, con el objeto de contener una grave situación de emergencia social que puede llevar a que una parte de la población se vea privada del derecho a la vivienda.

Que en el marco de la situación aludida, se extienden hasta el 31 de marzo de 2021 las medidas oportunamente tomadas mediante el dictado de los Decretos Nros. 320/20 y 766/20.

Que, asimismo, se aumenta el número máximo de cuotas a través de las cuales la parte locataria puede abonar la diferencia entre el precio pactado en el contrato y el que resulte de la aplicación del Decreto N° 320/20 y para el pago de las deudas que pudieren originarse, por falta de pago, pago parcial o pago fuera de plazo.

Que, en este orden de ideas, se incorpora el principio de esfuerzo compartido como criterio a aplicar en la mediación obligatoria previa al proceso judicial, para las controversias que pudiere suscitar la aplicación del presente decreto.

Que la evolución de la situación epidemiológica, la totalidad de los fundamentos reseñados y la situación social imperante exigen que se adopten medidas rápidas, eficaces y urgentes, por lo que deviene imposible seguir los trámites ordinarios para la sanción de las leyes.

Que la Ley N° 26.122 regula el trámite y los alcances de la intervención del HONORABLE CONGRESO DE LA NACIÓN respecto de los Decretos de Necesidad y Urgencia dictados en virtud de lo dispuesto por el artículo 99, inciso 3 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL y de los decretos dictados en el marco de lo estatuido por el artículo 76 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Que la citada ley determina que la COMISIÓN BICAMERAL PERMANENTE tiene competencia para pronunciarse respecto de la validez o invalidez de los Decretos de Necesidad y Urgencia y de aquellos dictados por delegación legislativa.

Que el artículo 22 de la citada Ley N° 26.122 dispone que las Cámaras se pronuncien mediante sendas resoluciones, y que el rechazo o aprobación de los decretos deberá ser expreso conforme lo establecido en el artículo 82 de la Carta Magna.

Que ha tomado intervención el servicio jurídico pertinente.

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 76 y 99, incisos 1 y 3 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL y por el artículo 13 del Decreto N° 320 del 29 de marzo de 2020.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA

EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS

DECRETA:

ARTÍCULO 1°.- SUSPENSIÓN DE DESALOJOS: Prorróganse hasta el 31 de marzo de 2021 los plazos previstos en el artículo 2° del Decreto N° 320/20, prorrogados por el Decreto N° 766/20.

ARTÍCULO 2°.- PRÓRROGA DE CONTRATOS: Prorrógase hasta el 31 de marzo de 2021 el plazo de vigencia de los contratos indicado en el primer párrafo del artículo 3° del Decreto N° 320/20, prorrogado por el Decreto N° 766/20, para los contratos cuyo vencimiento opere antes del 31 de marzo de 2021.

ARTÍCULO 3°.- CONGELAMIENTO DE PRECIOS DE ALQUILERES: Prorrógase, en los mismos términos y condiciones, y hasta el 31 de marzo de 2021, el plazo previsto en el artículo 4° del Decreto N° 320/20, prorrogado por el Decreto N° 766/20.

ARTÍCULO 4°.- SUBSISTENCIA DE FIANZA: Prorrógase hasta el 31 de marzo de 2021 el plazo previsto en el artículo 5° del Decreto N° 320/20, prorrogado por el Decreto N° 766/20.

ARTÍCULO 5°.- DEUDAS POR DIFERENCIA DE PRECIO: Prorrógase hasta el mes de abril de 2021 el plazo establecido para el mes de octubre de 2020 en el artículo 6° del Decreto N° 320/20, prorrogado hasta el mes de febrero de 2021 por el Decreto N° 766/20.

ARTÍCULO 6°.- DEUDAS POR FALTA DE PAGO: Prorrógase hasta el 31 de marzo de 2021 el plazo previsto en el artículo 7° del Decreto N° 320/20, prorrogado por el Decreto N° 766/20 hasta el 31 de enero de 2021.

Asimismo, prorrógase hasta el mes de abril de 2021, en los mismos términos y condiciones, el plazo establecido para el mes de octubre de 2020 en el artículo 7° del Decreto N° 320/20, prorrogado por el Decreto N° 766/20 hasta el mes de febrero de 2021.

ARTÍCULO 7°.- Extiéndese a DOCE (12) el número máximo de cuotas al que refieren los artículos 6° y 7° del Decreto N° 320/20 para el pago de las deudas por diferencia de precio y por falta de pago, pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o pagos parciales.

ARTÍCULO 8°.- Sustitúyese el artículo 12 del Decreto N° 320/20, prorrogado por el Decreto N° 766/20, por el siguiente:

“ARTÍCULO 12.- MEDIACIÓN OBLIGATORIA: Suspéndese hasta el 30 de septiembre de 2021, la aplicación del artículo 6° de la Ley N° 26.589, para los procesos de ejecución y desalojos regulados en este decreto.

Invítase a las provincias y a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES a establecer la mediación previa y obligatoria, en forma gratuita o a muy bajo costo, con el fin de finiquitar las controversias vinculadas con la aplicación del presente decreto, a través de la aplicación del criterio de esfuerzo compartido entre las partes, de conformidad con las normas que al efecto establezcan las jurisdicciones.

El MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 21 de la Ley N° 27.551, dictará las normas atinentes a la implementación de los procesos de mediación gratuita y/o a bajo costo, en el ámbito de su competencia”.

ARTÍCULO 9°.- Instrúyese al MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT para que, en forma coordinada con los Entes Ejecutores de los proyectos de viviendas construidas con aportes del Estado Nacional, destine un cupo de las mismas para ser transferidas en propiedad a grupos familiares que resulten locatarios de inmuebles destinados a vivienda única, familiar, habitual y permanente.

ARTÍCULO 10.- La presente medida entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.

ARTÍCULO 11.- Dese cuenta a la COMISIÓN BICAMERAL PERMANENTE del HONORABLE CONGRESO DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 12.- Comuníquese, publíquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

