

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados...

Prorrateso del 50 % del precio mensual de los contratos de alquiler hasta el 30 de septiembre de 2020, por la pandemia de COVID-19

Artículo 1° - Dispónese hasta el día 30 de septiembre de 2020 la reducción en un cincuenta por ciento (50 %) del precio mensual fijado en los contratos de alquiler regulados por el artículo 1187 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, en relación con los contratos mencionados en el artículo 3° de la presente Ley.

El valor base para el cálculo de la reducción será el vigente al momento de la entrada en vigor de la presente Ley.

Artículo 2° La diferencia resultante entre el monto mensual original del contrato y el que resulte de la aplicación de la presente Ley, deberá abonarse en, como mínimo tres (3) y como máximo seis (6) cuotas iguales y consecutivas pagaderas a partir del mes de octubre del año 2020, junto con el alquiler de ese período mensual. Dichas cuotas serán abonadas aún cuando opere el vencimiento del contrato en el lapso de reducción.

No podrán aplicarse intereses moratorios, compensatorios ni punitivos, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su cancelación, sin resultar de aplicación los artículos 1225 y 1596 incisos b) y d) del Código Civil y Comercial de la Nación.

Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la establecida en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 3° Toda otra deuda que se genere en el marco del contrato de locación respectivo será abonada en los mismos términos fijados en el presente artículo. En ningún caso será de aplicación el artículo 1219 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 4° La reducción dispuesta se aplicará a las siguientes locaciones:

- a) De un inmueble rural destinado a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias.
- b) De un inmueble alquilado por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.
- c) De un inmueble alquilado por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.
- d) De un inmueble alquilado por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES) conforme lo dispuesto en la Ley N° 24.467 y modificatorias, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.
- e) De un inmueble alquilado por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES).

Artículo 5° Quedan excluidos de la presente ley:

- a) Los contratos de locación en los cuales la parte locadora dependa del canon convenido en el contrato para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiéndose acreditar tales extremos.
- b) Los contratos de arrendamiento y aparecerías rurales previstos en la Ley N° 13.264 con la excepción del artículo 9 inciso 4°.

Artículo 6° Suspéndase por un año a partir de la publicación de la presente Ley la aplicación del artículo 6° de la Ley N° 26.589.

Artículo 7° La presente ley es de orden público y entra en vigor a partir de su publicación en Boletín Oficial.

Artículo 8° - Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La emergencia sanitaria establecida por la Ley N° 27.541 fue ampliada por Decreto N° 260/2020, del 12 de marzo de 2020, con el objeto de enfrentar la epidemia del virus denominado COVID-19. Asimismo, con fecha 26 de marzo del mismo año la Organización Mundial de la Salud constató la pandemia que hoy, 30 de marzo llega a 193 países, con 689.000 contagios y 33.000 muertos. Con el objeto de proteger la salud pública de estableció por Decreto 297/2020 el aislamiento social, preventivo y obligatorio, hasta el 31 de marzo, prohibiendo el desplazamiento por vías, rutas y espacios públicos para prevenir el contagio.

Simultáneamente a las medidas sanitarias se deben desarrollar otras medidas para administrar el "control de los daños" de las economías, de la capacidad productiva de los países, así, como para preservar la continuidad de los contratos que entran en crisis. Para ello se requiere la intervención del Estado.

En relación al dilema salud y economía se plantea que el objetivo inmediato es salvar la mayor cantidad posible de vidas y que el sistema de salud disponible no colapse; asimismo se apunta a destruir lo menos posible a la macroeconomía y con ello, salvar a la mayor cantidad posible de vidas, también en el mañana.

El dilema no es antagónico. La cuarentena apuntó a una política de shock que tiene por objetivo permitir adaptar la capacidad instalada del sistema de salud pública durante el período de incremento de los casos. Sin embargo, la consiguiente paralización de la economía real, plantea una fuerte caída del PBI y una más lenta recuperación económica. Las intervenciones públicas deben apuntar a atenuar los impactos económicos del aislamiento y al mismo tiempo de mantener la continuidad de las

relaciones contractuales a fin de sostener el círculo virtuoso que permita a la economía recuperarse en el menor tiempo posible con la menor afectación al consumo, la producción, la prestación de servicios y la actividad comercial.

Las condiciones en que se desarrollan los contratos, en este caso entre inquilinos y propietarios, se han modificado sustancialmente, lo que torna difícil el cumplimiento de las pautas estipuladas para épocas de normalidad, adonde las previsiones de ingresos y gastos formaban parte de la ecuación económica del contrato. Muchos trabajadores, comerciantes, profesionales y pequeños empresarios han visto afectados sus ingresos y con la consiguiente dificultad para el cumplimiento de las obligaciones en lo inmediato.

En este contexto se entiende razonable y proporcionado intervenir sobre el precio de los contratos de alquiler reduciéndolos en la mitad de su valor, transitoriamente, y difiriendo en el tiempo su cumplimiento. Mantener los contratos en términos posibles para ambas partes, no sólo permite un beneficio inmediato para el inquilino, sino que colabora en el sostenimiento de las fuentes de trabajo y de ingresos, y a la larga, al funcionamiento del conjunto de la economía.

La Corte Suprema de Justicia, ha reconocido la constitucionalidad de las leyes que suspenden temporaria y razonablemente los efectos de los contratos 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).

Las medidas propuestas se plantean razonables y proporcionadas con relación al objetivo propuesto y están destinadas a evitar un mal mayor, social y económico. En tal sentido se dispone

la reducción del precio de las locaciones con fines comerciales hasta el 30 de septiembre, en consonancia con la medida dictada por el gobierno a través del DNU N° 320/2020 lo que generará una diferencia a favor del propietario y en cabeza del inquilino quien la cancelará en un lapso razonable y a través de cuotas.

En el marco de la emergencia, también se contempla la situación de la parte locadora en estado de vulnerabilidad, que necesita del cobro del canon locativo para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario conviviente, extremo que deberá ser probado en debida forma.

Por los motivos expuestos recomendamos la aprobación del presente proyecto de Ley.