



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

Artículo 1. Declarar, que en virtud de lo dispuesto en el Segundo Párrafo del Art 5 del Decreto n° 295/2020, se han cumplido las condiciones establecidas por el Art. 1203 del CCYC para la frustración del contrato locativo para todas aquellas actividades no incluidas en la nómina del Art. 6 del citado decreto, y sus ampliatorias y complementarias (Decisiones Administrativas 429/2020 y 450/2020).

Artículo 2. En virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, el Locatario podrá rescindir y/o considerar como suspendido el contrato de locación desde la fecha de vigencia del Decreto n° 295/2020, hasta la entrada en vigencia de la decisión administrativa que habilite el ejercicio de la actividad para que la fuera locado el bien.

Artículo 3. En caso de rescisión el inmueble deberá ser reintegrado al locador conforme las condiciones establecidas en el contrato dentro del plazo de CINCO (5) DIAS de notificada la rescisión.

Artículo 4. La presente ley no modifica los términos contractuales vigentes entre las partes, respecto del resto de las condiciones pactadas.

Artículo 5. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Frente a una pandemia y a un decreto de necesidad y urgencia (DNU) que ordena el aislamiento social preventivo obligatorio para toda la sociedad y enumera taxativamente cuales son las actividades esenciales en todo el territorio nacional, la economía en su conjunto se ve gravemente perjudicada y entra en una fase de decadencia aguda.

Dada la circunstancias en la que vamos entrando día a día y teniendo conocimiento de la difícil situación en la que se encuentran muchas personas físicas y/o jurídicas, entendemos que debe hacerse uso y aplicación del artículo 1203 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual hace mención a la frustración en el uso y goce de la cosa. Específicamente nos referimos al contrato de alquiler. En este estado de excepción en el que nos encontramos, todos los actores sociales deben adaptarse y el Estado es quien debe también de manera excepcional colaborar para que ambas partes no se vean perjudicadas en un cien por ciento.

Un ejemplo de ello, es aplicar el proyecto en cuestión, lograr que las partes lo utilicen para que una vez que hayamos retornado a la normalidad, las locaciones entre las personas físicas y/o jurídicas que se hayan abocado al uso de la ley, sigan manteniendo su contrato y puedan seguir adelante para paliar la situación provocada por el COVID-19.

Nada obsta que las partes no cumplan con lo acordado en el contrato inicial. Por lo que solo hacemos hincapié en la situación de caso fortuito o fuerza mayor que afecta a la locación de la cosa provocada por la pandemia del COVID -19 o también conocida como “coronavirus”.