

Proyecto de Ley

*El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación
Argentina, etc.:*

Artículo 1°.- Declárase, la emergencia de la situación de los locatarios de uso comercial, en el marco de la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social establecida por la ley 27.541, la ampliación de la emergencia sanitaria dispuesta por el Decreto 260/2020 y su modificatorio y lo dispuesto por el Decreto 297/2020 y sus normas complementarias.

Artículo 2°.- Los locatarios de inmuebles de uso comercial, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados, podrán solicitar una quita en el precio del canon de alquiler en cualquiera de los siguientes casos:

- a) el objeto comercial del inmueble locado no se haya podido cumplir en su totalidad;
- b) se haya producido una disminución sustancial en la facturación de la actividad comercial desarrollada en el inmueble locado;
- c) la actividad no se encuentre dentro de las actividades esenciales del decreto 297 / 2020.

En todos los casos la quita deberá ser proporcional conforme los incisos a y b.

Siempre que se encuentren acreditados los extremos, el locador deberá realizar la quita, no pudiendo ser la misma inferior al 30 % de lo solicitado por el locatario.

Artículo 3°.- En caso que el locador no proceda con la quita solicitada, la mera comunicación fehaciente del locatario al locador, será suficiente para dar por



“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

acreditado el estado de fuerza mayor requerido para la aplicación de lo establecido por el Artículo 1203 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En todos los casos, se deberá constatar una baja sustancial en la facturación de la actividad principal desarrollada en el inmueble objeto del contrato de locación.

Artículo 4º.- La presente ley entrará en vigencia desde su publicación y mantendrá la misma mientras dure el aislamiento social, preventivo y obligatorio dispuesto por el Decreto 297/2020 en todo o en parte del territorio nacional.

Artículo 5º: Invítase a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a establecer la mediación previa y obligatoria, en forma gratuita, para los casos en que locador y locatario tengan controversias.

Artículo 6º.- Facúltase al Poder Ejecutivo nacional a:

- a) Prorrogar los plazos previstos de la presente emergencia.
- b) Incluir contratos de locación no alcanzados por la misma.

Artículo 7º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.



"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Fundamentos:

Señor presidente:

En el marco del aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO), declarado por Decreto 297/2020, respecto de la emergencia sanitaria a causa de la pandemia por el virus Covid-19, es necesario generar diferentes herramientas para que las trabajadoras y trabajadores de nuestro país, puedan cumplir de manera efectiva con las condiciones sanitarias y de aislamiento social establecidas por el Poder Ejecutivo Nacional.

En este sentido, proponemos este proyecto que tiene por objeto brindar un marco legal al que pueda recurrir la inquilina o inquilino, cuyo alquiler sea de carácter comercial destinado a actividades consideradas no esenciales, de manera tal, que al encontrarse impedidas o impedidos de mantener abiertos sus comercios, o si han visto disminuida considerablemente su facturación habitual, tengan opción de hacer uso de la presente.

Las y los comerciantes, cuyo objeto comercial no se encuentran dentro de las actividades que han sido consideradas esenciales, han tenido que interrumpir sus actividades a partir del 20 de Marzo del corriente, viendo afectado su ingreso mensual de manera directa, siendo imposible para muchos, continuar con un nivel de ventas mínimas que les permitan cubrir los gastos mínimos. Uno de esos gastos, que representa un porcentaje importante de los mismos, es en muchos casos el alquiler del lugar donde desarrollan sus actividades.

En otros muchos casos, tales por ejemplo los comercios gastronómicos, como bares, restaurantes, etc., el inconveniente mayor radica en que el objeto de su actividad no puede ser cumplido en su totalidad, lo que también imposibilita la cobertura de los gastos fijos.

En estos momentos, en los cuales todas y todos debemos hacer esfuerzos para cumplir con lo establecido en el ASPO, también debemos generar medidas que nos permitan atravesar ésta difícil situación de la mejor manera posible, entendiendo las enormes dificultades a las que nos enfrentamos, en pos de cuidar la salud y la vida de todo el pueblo argentino.

Lo establecido en la presente, pretende aliviar la carga que genera el pago íntegro de los alquileres por parte de las personas cuyos comercios se han visto afectados por la pandemia y el ASPO, mientras éste último esté vigente.



"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Se intenta de esta manera, propiciar que las personas cuyos comercios cumplan con las características establecidas en esta ley, puedan hacer uso de la misma, como así también acompañar y evitar que la o él comerciante se encuentre en la situación de tener que cerrar de manera definitiva su comercio, produciéndose de esta forma una paralización del mercado interno, y elevando la posibilidad de despidos.

Es por los motivos antes expuestos, que solicitamos a nuestros colegas la aprobación del presente proyecto.