



**CONGRESO DE LA NACIÓN
ARGENTINA**

“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

PROYECTO DE RESOLUCIÓN
LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN

RESUELVE

Que vería con agrado que el Poder Ejecutivo Nacional arbitre las medidas necesarias a fin de prorrogar lo establecido por el Decreto N° 320/2020 y amplíe la suspensión allí establecida a todos los desalojos durante el término de la prórroga.



CONGRESO DE LA NACIÓN
ARGENTINA

“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

FUNDAMENTOS

En el marco de la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria, y social establecida por la Ley Nro. 27541, la ampliación de la emergencia sanitaria dispuesta por el Decreto N° 260/20 y su modificatorio, el Decreto N° 297 y normas complementarias, el Poder Ejecutivo Nacional ha dictado el Decreto N° 320/2020.

El mencionado Decreto N° 320/20, reviste carácter de orden público, establece en sus articulados la suspensión de desalojos por falta de pago, la prórroga de contratos y el congelamiento de precios de alquileres, entre otras medidas, hasta el próximo 30 de septiembre, asimismo también determina que la diferencia entre el monto pactado en el contrato y el monto congelado deberá ser abonada de 3 a 6 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. Abonándose la primera cuota en el mes de octubre.

Estas medidas se aplican a los siguientes contratos de locación: inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural; habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares; inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias; inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias; inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria; inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión; inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES) destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria; inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES). Quedando excluidos los contratos de arrendamiento y aparcería rural contemplados en la ley 13.246 salvo que sean inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias y los contratos de locación temporarios previstos en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En su artículo 2 dispone la suspensión de los desalojos en todo el territorio nacional, hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles de los individualizados en el mismo, siempre



CONGRESO DE LA NACIÓN
ARGENTINA

“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere. Esta medida alcanzará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado al 29 de marzo del corriente. Suspendiéndose también hasta el día 30 de septiembre de 2020 los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia de desalojos. El requisito para su operatividad es que la causal del desalojo haya sido un incumplimiento de la obligación de pagar el canon.

Asimismo, se prorrogan hasta el 30 de septiembre del corriente los alquileres de inmuebles que vencieron el 20 de marzo y todos los alquileres que vencen antes del 30 de septiembre de 2020, siempre que la tenencia del inmueble se encuentre en poder del inquilino, sus continuadores, sucesores o subinquilinos.

También se prorrogan hasta el 30 de septiembre del 2020 los contratos en los que se venció el plazo del alquiler y el inquilino continúa con la tenencia del inmueble. El inquilino, en su caso, puede optar por mantener la fecha de vencimiento del alquiler pactado o prorrogarlo por un término menor al del 30 de septiembre de 2020, debiendo notificar en forma fehaciente al locador lo que decida con una antelación de por lo menos 15 días antes del vencimiento pactado, si ello fuere posible.

Así las cosas, la extensión del plazo contractual implica la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora.

Dicho DNU establece que hasta el 30 de septiembre del 2020 se congelan los precios de los alquileres de inmuebles, debiendo pagarse por el precio del alquiler correspondiente al mes de marzo de 2020. Esto también se aplica a la cuota mensual que deba abonar el inquilino si las partes acordaron un precio total del contrato. Las demás prestaciones de pago periódico asumidas por el inquilino se regirán de acuerdo a lo acordado por las partes. No se aplica el congelamiento de precios a los contratos de alquiler en los que el mismo es necesario para cubrir las necesidades básicas del locador, su grupo familiar primario y conviviente, debiendo acreditarse dicha situación.



CONGRESO DE LA NACIÓN
ARGENTINA

“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

En lo que respecta a las fianzas, se prorrogan hasta el 30 de septiembre del año en curso o hasta que venza la prórroga, no aplicándose las normas sobre caducidad de fianzas previstas en el artículo 1225, ni los incisos b) y d) del artículo 1596 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En cuanto a la diferencia de precio entre el monto fijado en el contrato y el que corresponda pagar por el congelamiento de precios se debe abonar en al menos 3 y como máximo 6 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. Siendo el primer vencimiento de las mismas en octubre de 2020. Las restantes cuotas vencerán en el mismo día de los meses consecutivos. Dicho procedimiento para el pago en cuotas se aplica aunque no haya vencido el contrato de alquiler, no pudiéndose aplicar intereses moratorios, compensatorios ni punitivos, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato. Las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta la cancelación total de la deuda. Las partes, asimismo podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más perjudicial para el inquilino que lo que establece esta norma.

Las deudas que se generen desde el 29 de marzo hasta el 30 de septiembre de 2020 por falta de pago, o pagos realizados fuera de los plazos pactados o pagos parciales, se deberán pagar en, al menos 3 y como máximo 6 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. La primera de esas cuotas vencerá en octubre de 2020. Se podrán aplicar intereses compensatorios, los que no podrán ser mayores a la tasa de interés para plazos fijos en pesos a 30 días que paga el Banco de la Nación Argentina. Tampoco podrán aplicarse intereses punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad. Las obligaciones de la parte fiadora seguirán vigentes hasta la total cancelación de la deuda. Y pudiendo las partes pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más perjudicial para el inquilino que lo que establece esta norma. Desde el 29 de marzo al 30 de septiembre del 2020 el locador no podrá finalizar el contrato de alquiler por la falta de pago del alquiler durante 2 periodos consecutivos.

En el artículo 12 de dicho decreto se establece la mediación obligatoria, previo a acudir a la justicia, por controversias entre las partes y se suspende por un año -desde el 29 de marzo de 2020- la mediación optativa para los procesos de ejecución y desalojos regulados por el decreto.



CONGRESO DE LA NACIÓN
ARGENTINA

“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

Frente a los drásticos cambios producidos en la economía, que influyen de manera directa en las relaciones contractuales, y que producen alteraciones extraordinarias de las circunstancias existentes al tiempo de la celebración del contrato, que han tornado las obligaciones de una de las partes en excesivamente onerosas, y que encuadran en los arts. 955 -imposibilidad definitiva de cumplimiento-, 956 –imposibilidad temporaria de cumplimiento-, 1730 -fuerza mayor- y 1091 -imprevisión- del Código Civil y Comercial de la Nación, es menester prorrogar las disposiciones del Decreto 320/20, por el término de, al menos, seis (6) meses, para que los inquilinos puedan volver a reinsertarse laboralmente o a generar ingresos de forma independiente, luego de un tiempo prolongado de paralización de actividades obligatorias frente a la pandemia.

Según un informe de la Federación Nacional de Inquilinos, sobre 3000 casos, el 30% respondió que no puede pagar el mes de agosto y la mitad acumula deudas de dos meses o más de alquiler. Además la mayoría de los inquilinos manifestó que las inmobiliarias no cumplen con el decreto y con la nueva Ley de Alquileres.

En nuestro país hay 9 millones de inquilinos, según los datos del INDEC y desde varias cámaras inmobiliarias insisten con la alarmante cifra de un millón de personas en la calle si no se extiende el decreto.

Es por lo expuesto que solicito a mis pares me acompañen en el presente proyecto de resolución.

AUTORA

Dip. Mayda Rosana Cresto