



“2020 – Año del General Manuel Belgrano”

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN

RESUELVE

Dirigirse al Poder Ejecutivo a fin que a través de los organismos que correspondan disponga: a) prorrogar las disposiciones del DNU 320/2020, hasta el 31/01/2021 o hasta la finalización de la emergencia -lo que opere primero-, b) la continuidad de los contratos de locación ya prorrogados por efecto del mencionado decreto, c) el congelamiento de precios de los alquileres de acuerdo al valor pactado en el contrato calculado al 1/10/2020, d) establecer una metodología para la determinación del valor locativo al 1/10/2020 para los contratos vencidos con anterioridad esa fecha, c) determinar un mecanismo para el pago de la diferencia de precio mediante la adecuación de los parámetros fijados en el Art. 6º del Decreto N° 320/2020, como así también el procedimiento para los supuestos de deudas por falta de pago, conforme lo establecido en el Art. 7º del mismo.



“2020 – Año del General Manuel Belgrano”

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

En el marco de la pandemia por COVID-19, declarada el 11 de marzo por la Organización Mundial de la Salud, el Decreto N° 320/2020 (B.O. 23/03/2020) el gobierno se vio obligado a adoptar medidas tendientes a velar no sólo por la salud pública, sino también para paliar los efectos de las medidas restrictivas dispuestas que afectaron el consumo, la producción y la actividad comercial, entre muchos otros efectos. Como sostuvo reiteradamente la Corte Suprema de Justicia de la Nación, los acontecimientos extraordinarios justifican remedios del mismo tipo para proteger el interés público mediante la reglamentación de derechos constitucionales.

La emergencia pública ampliada por el Decreto N° 260/2020 con motivo de la pandemia, se tradujo en consecuencias económicas que tornaron muy dificultoso el cumplimiento de las obligaciones contraídas por locatarios y locatarias que en muchos casos fueron afectados por el virus o sufrieron la reducción de sus ingresos cuando no, la imposibilidad de procurarlos.

Ante esta situación el Estado se hizo presente a través del dictado del Decreto 320/2020 (B.O. 29/03/2020) que fue aprobado por Resolución 33/2020 (B.O.21/07/2020) este honorable Congreso de la Nación, en el marco del proceso regulado por la Ley N° 26.122 que determina su intervención para validar los supuestos de los decretos dictados por el Poder Ejecutivo en el marco del Art. 99 inc. 3° de la Constitución Nacional.

El Decreto N° 320/2020, reguló en forma transitoria y extraordinaria, las relaciones contractuales en todo lo atinente a los contratos de locación destinados a vivienda única urbana o rural, habitaciones destinadas a vivienda familiar o personas en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares, como así también lo relacionado con los contratos de locación celebrados por



“2020 – Año del General Manuel Belgrano”

profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión y por Micro, Pequeñas y Medianas empresas (MiPyMES), entre otros supuestos.

Luego de establecer en el Art. 1º su ámbito de aplicación, dispuso la suspensión de los desalojos y la prórroga de los contratos hasta el 30 de septiembre para aquellos contratos de locación cuyo vencimiento hubiese operado a partir el 20 de marzo pasado, otorgando a la parte locataria la opción entre dar por concluido el contrato o acogerse a la prórroga.

Por otro lado, se dispuso el congelamiento de los precios de los alquileres hasta el 30 de septiembre del año en curso, retrotrayendo el valor locativo al correspondiente al mes de marzo (Art. 4º del decreto).

Sin perjuicio de ello, y a fin de evitar un desequilibrio entre las prestaciones de las partes, se implementó un sistema para el pago de deudas por diferencia de precio (Art. 6º del decreto) y por falta de pago (Art. 7º del decreto) de manera tal de hacer más accesible el cumplimiento de las obligaciones por parte de los/las locatarios/as y asegurar al locador/ora la percepción de los alquileres que en muchos casos representan un porcentaje importante de los ingresos destinados a su manutención.

Como es sabido, con posterioridad al dictado del Decreto 320/2020, se sancionó la Ley Nº 27.551 (B.O. 31/06/2020) que entró en vigencia el primero de julio del corriente año para los contratos que se celebren a partir de entonces, lo cual significa que todo el universo de los contratos de locación cuyo vencimiento haya operado u opere a partir del 20 de marzo de 2020, quedan regulados bajo la órbita del mencionado decreto.

El paso del tiempo y la continuidad de los efectos negativos de la pandemia, tornan necesaria la adecuación del Decreto Nº 320/2020 a las actuales circunstancias disponiendo una postergación de los plazos próximos a vencer, hasta el 31 de enero de 2021 o hasta la finalización del estado de emergencia, lo que opere en primer término; de manera tal de asegurar la continuidad de los contratos de locación ya prorrogados por efecto del mencionado decreto.

En cuanto al canon locativo, entendemos que debe fijarse en el valor acordado por las partes calculado al 1/10/2020, es decir, al día siguiente en que dejaría de tener vigencia el Decreto 320/2020, debiéndose determinar el procedimiento para establecer dicho valor en los casos en que el contrato de locación hubiese expirado con anterioridad a esa fecha.



“2020 – Año del General Manuel Belgrano”

Por otro lado, resulta necesario contar con un mecanismo para el pago de la diferencia del precio, mediante la adecuación de los parámetros fijados en el Art. 6º del Decreto N° 320/2020, como así también la determinación de modalidades para los supuestos de deudas por falta de pago, actualmente regulados en el Art. 7º del mencionado decreto.

Por lo expuesto, sobre la base de los principios constitucionales establecidos en el Art. 14 bis de la Constitución Nacional, Art. 11º del Pacto Internacional de Derechos, Sociales y Culturales, y demás normas internacionales ratificadas por nuestro país con el alcance otorgado por el Art. 75, Inc. 22º de nuestra Constitución Nacional invito a mis pares a acompañar el presente proyecto de resolución.