

:: COVID-19 | MEDIDAS TRANSITORIAS APLICABLES A CIERTOS CONTRATOS DE LOCACIÓN | DNU 320/2020 ::

En el marco de la emergencia sanitaria (Ley 27.541 y Decreto 260/2020) y el aislamiento dispuesto con motivo del brote de coronavirus (Decreto 267/2020), por medio del dictado del DNU 320/2020 (“DNU”), publicado en el Boletín Oficial el 29/3/2020, el Poder Ejecutivo Nacional (“PEN”) dispuso una serie de **medidas transitorias aplicables a los siguientes contratos de locación** (los que, en lo sucesivo, denominaremos como los “Contratos Alcanzados”):

1. De inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural;
2. De habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares;
3. De inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias;
4. De inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias;
5. De inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria;
6. De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión;
7. De inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES) conforme lo dispuesto en la ley 24.467 y modificatorias, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria; y
8. De inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el INAES.

Conforme el artículo 11 del DNU, quedan **excluidos** los contratos de arrendamiento y aparcería rural contemplados en la ley 13.246 (salvo los mencionados en el inciso 4 del artículo. 9) y los contratos de locación temporarios previstos en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación (“CCyCN”).

▪ **Las medidas dispuestas por el DNU 320/2020:**

👉 Suspensión de desalojos. Suspensión de plazos de prescripción.

El artículo 2 del DNU dispone la suspensión, hasta el 30/9/2020, de la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles de los Contratos Alcanzados, siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria (sus continuadores,

sucesores o sublocatarios), así como de los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del DNU.

Asimismo, dispone durante ese período la suspensión de los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos.

Prórroga de contratos y subsistencia de fianzas.

El artículo 3 del DNU dispone la prórroga hasta el 30/9/2020 de la vigencia de los Contratos Alcanzados cuyo vencimiento haya operado desde el 20/3/2020 y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria (sus continuadores, sucesores o sublocatarios) y de aquellos cuyo vencimiento esté previsto antes del 30/9/2020. La medida también rige para los casos de continuación de la locación concluida (artículo 1218 del CCyCN).

Sin perjuicio ello, previa notificación fehaciente a la parte locadora con una antelación de por lo menos quince (15) días de anticipación a la fecha de vencimiento pactada, la parte locataria podrá ejercer las siguientes opciones: (i) mantener la fecha del vencimiento pactada por las partes; o (ii) prorrogar el plazo de vigencia por un término menor al autorizado por el DNU.

La parte final del artículo 3 del DNU dispone que la extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora y en consonancia con ello, el artículo 5 establece que no serán de aplicación -hasta el 30/9/2020, o hasta que venza la prórroga opcional- las disposiciones del art. 1225 del CCyCN¹ relativas a la caducidad de la fianza, ni las causales de extinción de la fianza previstas en el art. 1596incs. b) y d) del CCyCN².

Congelamiento de precios. Vulnerabilidad de la parte locadora como excepción.

El artículo 4 del DNU dispone el congelamiento del precio de las locaciones de los Contratos Alcanzados hasta el 30/9/2020, debiendo la parte locataria abonar -durante la vigencia de esta medida- el precio correspondiente al mes de marzo de 2020.

¹ARTICULO 1225.- Caducidad de la fianza. Renovación. Las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado.

Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita, una vez vencido el plazo del contrato de locación. Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.

²ARTICULO 1596.- Causales de extinción. La fianza se extingue por las siguientes causales especiales: (...) b) si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento; (...) d) si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los sesenta días de requerido por el fiador o deja perimir la instancia.

Por su parte, el artículo 10 excluye de la aplicación de esta medida a los Contratos Alcanzados cuya parte locadora dependa del canon convenido en el contrato de locación para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiéndose acreditar debidamente tales extremos.

👉 **Deudas por diferencia de precio y deudas por falta de pago.**

Los artículos 6 y 7 del DNU prevén la aplicación de un mecanismo para el pago en cuotas de las deudas que se generen en el marco de sus regulaciones.

Sin perjuicio del mecanismo expresamente previsto, en ambos casos se establece la posibilidad de que las partes pacten una forma de pago de esas deudas distinta, siempre que no sea más gravosa para la parte locataria que la expresamente establecida.

Ambos artículos hacen hincapié en la vigencia de las obligaciones de la parte fiadora hasta su total cancelación y en la no aplicación los artículos 1225 y 1596, incisos b) y d) del CCyCN (conforme artículo 5 del DNU).

El procedimiento previsto por los artículos 6 y 7 para el pago de **las diferencias resultantes entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar en virtud del congelamiento de precios** dispuesto (aplicable aun cuando hubiere operado el vencimiento del contrato) y de las **deudas que se generen desde la entrada en vigencia del DNU y hasta el 30/9/2020, originadas en la falta de pago, pagos realizados fuera de los plazos contractuales o pagos parciales**, es el abono de las sumas en un mínimo de tres (3) y un máximo de seis (6) cuotas, mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que corresponda al mes de octubre del corriente año.

En el caso del pago de diferencias resultantes por aplicación del congelamiento de precios dispuesto por el artículo 4 del DNU, no podrán aplicarse intereses moratorios, compensatorios ni punitivos, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato.

En el caso de pago de deudas por falta de pago, pagos parciales o fuera de plazo se autoriza la aplicación de intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a 30 días que paga el Banco de la Nación Argentina, excluyendo expresamente la aplicación de intereses punitivos y moratorios y de cualquier otra penalidad.

Asimismo, el artículo 7 prevé que entre el 20/3/20 y el 30/9/20, la parte locadora no podrá ejercer la facultad de resolver el contrato por falta de pago de la prestación dineraria

convenida durante dos períodos consecutivos, prevista en el artículo 1219, inciso c) del CCyCN.

➤ **Bancarización.**

El artículo 8 del DNU dispone que, dentro de los veinte (20) días de su entrada en vigencia, la parte locadora deberá comunicar a la parte locataria, los datos bancarios necesarios para que ésta pueda realizar transferencias o depósitos para efectuar los pagos a los que esté obligada.

➤ **Mediación obligatoria.**

El artículo 12 del DNU suspende por el plazo de (1) año -contado desde su dictado- la aplicación del artículo 6 de la ley 26.589, de modo que, durante el lapso indicado, la mediación prejudicial será obligatoria para los procesos de ejecución y desalojos a tramitarse en el ámbito de la Justicia Nacional.

Asimismo, la norma invita a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a establecer la mediación previa y obligatoria para controversias vinculadas con la aplicación del DNU.

➤ **Vigencia.**

El DNU establece como fecha de su entrada en vigencia la de su publicación en el Boletín Oficial, lo que aconteció el 29/3/2020.

➤ **Norma de Orden Público.**

Finalmente, el artículo 14 del DNU dispone que sus disposiciones son de orden público.

Buenos Aires, 30 de marzo de 2020.

Esta síntesis es para información general y no constituye un asesoramiento legal en la materia. En caso de requerir asistencia, por favor consulte a su contacto habitual en **Abeledo Gottheil**, o a estudio@abeledogottheil.com.ar