

## PAUTAS PARA APLICACIÓN DEL DECRETO 320/2019 - ALQUILERES

### 1. AMBITO DE APLICACIÓN:

EL decreto 320/2020 dispone modificaciones en la actual normativa sobre LOCACIONES, APLICABLES A :

- - CONTRATOS DE INMUEBLES CON DESTINO A VIVIENDA
- - CONTRATOS DE INMUEBLES CON DESTINO A ACTIVIDAD COMERCIAL
- - CONTRATOS DETALLADOS EN ART. 9 DEL DECRETO 320-2020

**ACLARACION PREVIA: LAS PRERROGATIVAS Y BENEFICIOS ESTABLECIDOS EN FAVOR DEL LOCATARIO, RESULTAN APLICABLES SOLO SI ESTE LO SOLICITA, YA QUE DE NO HACERLO, LAS PARTES CONTINUARAN CUMPLIENDO EL CONTRATO EN TODOS SUS TERMINOS DE ACUERDO A LO PACTADO ORIGINALMENTE, YA SEA EN PLAZOS, VENCIMIENTO, PAGO, PRORROGA, GARANTIAS, INCREMENTOS Y OBLIGACIONES EN GENERAL.-**

### 2.- ASPECTOS QUE SE MODIFICAN:

#### **A .- SUSPENSION DE DESALOJOS - ART. 2 :**

- Se SUSPENDE LA EJECUCION DE LAS SENTENCIAS DE DESALOJOS motivados en la causal de FALTA DE PAGO, hasta el 30-09-2020, y siempre que el inmueble sobre el que se trata, se encuentre bajo la tenencia del LOCATARIO, o sus SUCESORES O SUBLOCATARIOS si estuviese permitido.-
- Tampoco se podrán concretar los LANZAMIENTOS que se encuentren ordenados y pendientes de ser ejecutados.-
- No quedarían suspendidas las ejecuciones de sentencias por JUICIOS DE DESALOJO FUNDADOS EN OTRAS CAUSAS que no fuera la FALTA DE PAGO.-

#### **B.- PROROGAS DE LOS CONTRATOS – ART. 3:**

- Se **prorroga automáticamente hasta el 30-09-2020** el plazo de los **contratos de locación que venzan desde el 20-03-2020 y hasta el 30-09-2020**, siempre que LA TENENCIA DE LOS INMUEBLES SE ENCUENTRE EJERCIDA POR EL LOCATARIO Y SUS HEREDEROS, CONTINUADORES O SUBLOCATARIOS si estuviere permitido.-

- **ALTERNATIVAS QUE PUEDE PLANTEAR EL LOCATARIO O CONVENIR LAS PARTES:**

1.- **Mantener el plazo originalmente previsto**, y restituir el inmueble o celebrar una nueva prórroga.-

2.- **Concertar una prórroga por un plazo INFERIOR AL MAXIMO PREVISTO**, es decir, que venza antes del 30-09-2020.-

3.- **Aceptar la prórroga máxima** prevista por el Art. 3 del Decreto 320/2020.-

- **OBLIGACION DEL LOCATARIO:**

- **NOTIFICAR al LOCADOR** por medio fehaciente y con 15 días de anticipación, de ser posible, LA OPCION DE LA QUE HARA USO.-

- **OTROS BENEFICIARIOS COMPRENDIDOS: ART. 1190**

*ARTICULO 1190.- Continuator de la locación. Si la cosa locada es inmueble, o parte material de un inmueble, destinado a habitación, en caso de abandono o fallecimiento del locatario, la locación puede ser continuada en las mismas condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quien lo habite y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento. El derecho del continuador en la locación prevalece sobre el del heredero del locatario.*

**C.- FIADORES- ART. 5:**

- **Se mantienen vigentes las fianzas en todos sus alcances**, hasta tanto se venza la prórroga por la que opte el LOCATARIO.-

- **NO RESULTANDO APLICABLES LAS CAUSALES DEL ART. 1225 ni LOS INC. B Y D del ART. 1596**

*ARTICULO 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.-*

- **ARTICULO 1596: CADUCA LA FIANZA:**
- *b) si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador;*
- *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.*

#### **D.- CONGELAMIENTO DE PRECIO DE ALQUILER- ART. 4:**

- Se mantendrán los **precios de los alquileres vigentes para el mes de MARZO DE 2020, hasta el 30-09-2020**, ya sea que se haya dispuesto el pago bajo la modalidad de mes de alquiler, o cuota en que se distribuye el precio total del contrato.-

- **NOTA: ES FACULTAD DEL LOCATARIO ABONAR LOS NUEVOS VALORES QUE SURJAN DE LAS ACTUALIZACIONES PACTADAS EN EL CONTRATO, PERO NO ES EXIGIBLE POR EL LOCADOR EL PAGO DE LAS MISMAS, SI EL LOCATARIO SE ACOGE AL BENEFICIO DEL CONGELAMIENTO.-**

- Las partes **pueden CONVENIR IMPLEMENTAR LOS INCREMENTOS BAJO LA FORMA QUE ACUERDEN, YA SEA DE MANERA ESCALONADA , PARCIAL, MENSUAL, ETC.-**

- **EXCEPCION CONTEMPLADA AL CONGELAMIENTO:** PARA LOS CASOS EN QUE EL LOCADOR ACREDITE ENCONTRARSE EN **SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD**, DEPENDEINDO DEL COBRO DEL CANON LOCATIVO PARA SU SUBSISTENCIA O DE SU GRUPO FAMILIAR PRIMARIO.-

Si bien refiere al congelamiento, **nada dice respecto al NO PAGO DE LOS ALQUILERES**, pero se infiere que queda comprendida en este supuesto de excepción.-

#### **E.- DEUDAS POR DIFERENCIA DE PRECIOS (incrementos acordados – ART. 6):**

- **NOTA: LAS ACTUALIZACIONES PACTADAS NO SE ELIMINAN, SINO QUE SE POSTERGAN, EXCEPTO QUE EL LOCATARIO ACEPTÉ CUMPLIR CON SU APLICACIÓN CONFORME LO ACORDADO.-**

- Las diferencias de precios pactadas, pero que NO SE EMPIECEN A PAGAR CUANDO CORRESPONDIA, podrán ser abonadas por EL LOCATARIO mediante UN PLAN DE PAGOS DE TRES A SEIS CUOTAS IGUALES, MENSUALES Y CONSECUTIVAS , que comenzarán a VENCER JUNTO CON EL ALQUILER DE OCTUBRE DE 2020.-

- No se podrán aplicar intereses de ningún tipo sobre este concepto.-

- Se mantienen las obligaciones de los fiadores hasta la total cancelación de este plan de pagos.-

- Las partes podrán pactar una forma de pago diferente a la indicada.-

#### **F.- DEUDAS POR FALTA DE PAGO - ART. 7:**

- **COMPRENDE:** deudas generadas desde el 30/03/2020 hasta el 30/09/2020 por

- o FALTA DE PAGO
- o PAGOS PARCIALES
- o PAGOS FUERA DE TERMINO

- **TRATAMIENTO:**

- o Se podrán abonar en 3 (mínimo) a 6 (máximo) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, con vencimiento conjunto con el pago de alquiler de OCTUBRE 2020.-
- o Podrán aplicarse **SOLAMENTE INTERESES COMPENSATORIOS SEGÚN TASA DEL BNA PARA PLAZO FIJO A 30 DIAS**
- o **No se pueden aplicar intereses punitivos, multas ni penalidades.-**
- o **Se mantiene vigente la obligación de los fiadores** hasta la total cancelación
- o **NO SE APLICA EL INC. C) DEL ART. 1219:** resolución contractual por falta de pago de canon locativo.-

- **ARTICULO 1219.- Resolución imputable al locatario. El locador puede resolver el contrato: a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205; b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces; c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante**

- **NOTA: LAS PARTES PODRÁN PACTAR UNA FORMA DE PAGO DIFERENTE A LA INDICADA, SIEMPRE QUE NO EMPEORE LA SITUACION DE EL LOCATARIO.-**

## **G.- CONTRATOS A LOS QUE SE APLICAN – ART. 9:**

- Las normas dispuestas por el **DECRETO 320/2020** se aplicaran a los siguientes contratos:

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 N° 24.467 y modificatorias, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.
8. De inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES).

### **- Contratos excluidos:**

- Arrendamiento y aparcería rural Ley 13.246 , excepto el punto 4.- del párrafo anterior:  
**De inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias.**

Santa fe, 30-03-2020-