

ALQUILERES: EMERGENCIA PÚBLICA - Decreto 320/2020 que rige hasta el 30/09/20.

### **¿A quiénes beneficia el congelamiento del precio de los alquileres? Saldo el artículo 10 que habla de la vulnerabilidad del locador.**

El artículo 9 del decreto explicita que el congelamiento alcanza a los contratos de locación de inmuebles:

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).

### **¿Qué valor del alquiler se toma para fijar el congelamiento?**

El vigente durante el mes de marzo de este año.

### **¿Se puede dejar de pagar el alquiler amparado en este decreto?**

El decreto no suspendió el pago de alquileres. Lo único que hizo fue congelar los precios por el plazo de seis meses. Sin embargo, el artículo 2 suspendió los desalojos durante el mismo período. Por lo tanto, quien no pueda pagar no podrá ser expulsado del inmueble durante ese lapso, aunque acumulará una deuda que después le podrá ser exigida.

### **¿Qué pasa si el contrato de alquiler estaba por vencer dentro de los próximos seis meses?**

El DNU considera **prorrogados** de pleno derecho al 30/09/2020 todos los contratos de locación cuyo vencimiento operen desde el 20/03/2020 hasta el 29/09/2020. No obstante, la norma aclara que la parte locataria podrá optar por mantener el vencimiento por las partes o prorrogar dicho plazo por un plazo menor al autorizado en el decreto, aunque cualquiera de esas opciones deberá notificarse al locador con una anticipación

de por lo menos 15 días a la fecha de vencimiento pactada. En todos los casos, la extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora.

**¿El ajuste de precios que estaba previsto en el contrato y no se aplicó habrá que pagarlo más adelante?**

**Sí.** El “Congelamiento” debe entenderse como un **diferimiento** de cualquier incremento en relación al canon locativo de marzo 2020. el decreto establece que la diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar producto del congelamiento deberá ser abonada por el locatario en al menos tres cuotas, y como máximo seis cuotas, mensuales, iguales y consecutivas. La primera de esas cuotas deberá pagarse con el alquiler correspondiente a octubre.

**Si no puedo pagar el alquiler, ¿voy a tener que pagarlo más adelante?**

**Sí.** El decreto evita que alguien que no pago puede ser desalojado antes del 30 de septiembre, pero no lo excusa de la obligación de pagar ese alquiler. Por lo tanto, el artículo 7 establece que las deudas por falta de pago deberán saldarse entre tres y seis cuotas mensuales a partir de octubre. **Las deudas que pudieran ocasionarse** durante la emergencia sean por: a) la falta de pago, b) pagos fuera de los plazos contractuales pactados o c) en pagos parciales, **deberán abonarse**. Ya que el DNU, prevé el diferimiento de diferencias de precios y no condonación de canon contractual.

**¿Corresponde pagar intereses por el alquiler impago?**

**Si.** El decreto establece que podrán aplicarse intereses compensatorios que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos a 30 días que paga el Banco Nación. Lo que aclara el decreto es que no podrán aplicarse intereses punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad, y como dijimos anteriormente, las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta la total cancelación.

**¿Cómo se puede pagar el alquiler?**

El DNU exige a la parte locadora que informe -antes del 18/04/2020- datos bancarios para que locatario pueda pagar mediante transferencias o depósitos, si el locatario así lo quisiera.

**¿Qué sucede en los casos en que el locador depende del alquiler de un inmueble para sobrevivir?**

El artículo 10 prevé la vulnerabilidad del locador y aclara que están excluidos del congelamiento de precios los contratos cuya parte locadora dependa del canon convenido en el contrato de locación para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario, “debiéndose acreditar debidamente tales extremos”.

### **Para más información**

Te sugerimos que entres a nuestro blog y leas:

<https://www.aguadbienessraices.com.ar/alquileres-emergencia-publica-decreto-320-2020-decnu-2020-320-apn-pte-alquileres-ciudad-de-buenos-aires-29-03-2020/>