

DECRETO DE NECESIDAD Y URGENCIA  
N° 320/2020. RÉGIMEN DE ALQUILERES  
PODER EJECUTIVO DE LA NACIÓN

# LA GUÍA DEL DNU

*Análisis Teórico - Práctico*

*Córdoba, 30 marzo 2020*

Documento de divulgación y capacitación para los  
Corredores Públicos Inmobiliarios en la Provincia de Córdoba

## DESARROLLADO POR

Equipo de Asesoramiento Jurídico del CPI

Ab. Mariano Briña -Director-

Ab. Nicolás A. Bergesio

Ab. Ignacio Sabaini Zapata (en colaboración)

Ab. Juan Cruz Bossolasco (en colaboración)



COLEGIO  
PROFESIONAL DE  
INMOBILIARIOS

## ANÁLISIS TEÓRICO DEL DNU N° 320/2020

**Abstract:** Se explican y analizan las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 320/2020 del día 29/03/2020 por el cual se regula el régimen de alquileres en el país. Los autores ponen de resalto que es un régimen transitorio que tiene vigencia, en principio, hasta el 30/09/2020. Asimismo, señalan que el Decreto suspende la ejecución de las sentencias de desalojo por ese plazo; además prorroga automáticamente los contratos que finalicen desde el 20/03 y hasta el 29/09; y que el congelamiento consiste en el diferimiento del aumento de precios hasta octubre. Es decir, que el locador podrá cobrar a partir del mes de octubre todo lo que no perciba en estos meses de emergencia. Que este decreto ha sido dictado para proteger el interés de los inquilinos afectados por la situación de emergencia, pero no resultaría vinculante para éstos cuando se pueda seguir cumpliendo el contrato en las condiciones pactadas. También se aclara que existen muchas y variadas posibles situaciones por lo que, en cada caso, habrá que determinar como corresponde su aplicación teniendo en cuenta la buena fe de las partes y evitando incurrir en abusos en el ejercicio de los derechos de las partes.

### INTRODUCCIÓN

Con fecha 29/03/2020 se publicó en el Boletín Oficial de la República el Decreto N° 320, por el cual el Poder Ejecutivo Nacional decide intervenir en el mercado de alquileres del país, a través de las siguientes medidas: 1. Suspensión de Desalojos, 2. Prórroga de la vigencia de los contratos, 3. “Congelamiento” de precios, 4. Suspensión de los efectos de la mora de los inquilinos, y 5. Bancarización de los pagos.

La aplicación de esta norma en la práctica, caracterizada por la flexibilidad y el dinamismo propio de la autonomía y los tiempos de las relaciones privadas, generalmente acompañadas por la intervención de un corredor público inmobiliario como intermediario de las relaciones entre las partes, generará seguramente opiniones y divergencias respecto de su contenido y alcances.

Por ello, a continuación, analizaremos cuestiones generales que se vinculan con la normativa de emergencia, para luego proceder al análisis circunstanciado del Decreto en cuestión.

# I. CUESTIONES GENERALES

## 1. La intervención del Estado con motivo de la emergencia

El primer interrogante que podemos formular es si el estado puede modificar los contratos privados de los particulares por una situación de emergencia. En su caso, ¿Cuáles son los límites?

Al respecto, se debe señalar que el uso de la propiedad y la celebración de los contratos son normalmente asuntos de interés privado y no público. La regla general es que ambos deben estar libres de la intrusión gubernativa. Pero ni los derechos de propiedad ni los derechos contractuales son absolutos. Por ello, el Estado puede ejercer sus poderes para promover el bienestar general, aunque con ello puedan verse afectados los contratos celebrados entre individuos. Tan fundamental como el derecho individual es el derecho de la comunidad (o público) para regularlo en el interés común. [1] La jurisprudencia de la CSJN –como intérprete final de la Constitución Nacional- ha sido, tradicionalmente, bastante amplia y tolerante con el ejercicio de estas intervenciones del estado en las relaciones contractuales de los particulares con motivo de la emergencia.

No obstante, en la propia jurisprudencia se pueden advertir, ciertos límites generales a dicho poder de intervención estatal en la emergencia, entre los cuales destacamos: a) Que la legislación de emergencia debe ser temporaria, es decir, tener un plazo determinado de duración en el tiempo, y b) Que no debe alterar la sustancia del derecho que se afecta con la medida. Por eso estas medidas suelen recaer sobre los plazos para la exigibilidad judicial y renta pactada, pero no sobre el capital, es decir, la “sustancia” del derecho.

En definitiva, el estado puede intervenir en casos de emergencia, y tal como ya lo hemos escuchado en sucesivos discursos presidenciales, “acontecimientos extraordinarios justifican remedios extraordinarios”, pero aún en casos de emergencia, la Constitución y las leyes imponen límites al poder público emanado de la emergencia.

## 2. Los Decretos de Necesidad y Urgencia

De manera previa a ingresar en el contenido propio del decreto, haremos esta breve referencia a la forma del mismo, ya que en algunas cuestiones –sobre todo de orden público- las reglas formales actúan como límites a los instrumentos de imperium del estado.

Nuestra Constitución Nacional, como principio general de la división de poderes, sienta que: “El Poder Ejecutivo no podrá en ningún caso bajo pena de nulidad absoluta e insanable, emitir

*disposiciones de carácter legislativo.”* (Artículo 99, inciso 3), no obstante - desde la reforma del año 1994-, a renglón seguido, le otorga la atribución al presidente para DNU.

Esta posibilidad tiene carácter excepcional –ya que la función de legislar le corresponde al congreso-. La propia Constitución admite la “necesidad” de estos decretos cuando “*circunstancias excepcionales hicieran imposible seguir los trámites ordinarios previstos por esta Constitución para la sanción de las leyes*”. La imposibilidad de sesionar del congreso, justificada por la emergencia sanitaria, sería el motivo alegado por el Presidente de la Nación para justificar su dictado. El extremo de la “urgencia” requerido por la constitución aparece menos claro teniendo en cuenta las consideraciones vertidas en el punto 2.

Asimismo, una vez dictado el DNU debe ser puesto inmediatamente a consideración de ambas Cámaras del Congreso para su ratificación. Este proceso de ratificación está previsto en la Ley 26.122 de julio de 2006; la cual ha sido fuertemente cuestionada por la doctrina por ser favorable a la vigencia de los DNU.

### **3. Derechos constitucionales en pugna con esta regulación**

Al analizar los casos, para poder arribar a soluciones justas, es importante identificar los derechos en pugna. Esta tarea resulta aún más trascendente al momento de analizar la validez de las medidas intervencionistas dictadas en el marco de la emergencia, ya que la medida del interés público afectado determina la medida de la regulación necesaria para tutelarlos, de modo que la razonabilidad de las mayores restricciones que se impongan deben valorarse en función de la entidad de la crisis que busca superarse. Es importante identificar el fin de la norma, -no solo para ver si se justifica en sí mismo su inclusión-, sino esencialmente para poder ponderar si los medios que se elijan son adecuados e idóneos para la consecución de ese fin proclamado.

En el tema que nos ocupa, a primera vista podemos identificar, por un lado, la propiedad de los locadores (artículo 17 de la CN) para quienes el precio de la locación pactada en sus contratos constituye un derecho que forma parte de su patrimonio. Por el otro, el derecho a la vivienda digna de los locatarios y sus grupos familiares, a quienes se les han visto reducidos sus ingresos como consecuencia de las medidas de aislamiento general dispuestas por el estado. Inquilinos que, por circunstancias ajenas a su voluntad, ven alteradas su propia situación económica financiera personal, lo que los coloca en una posición de posibilidad de cumplimiento contractual diferente a la que tenían al momento de pactar, y que diligentemente hayan podido prever.

Del lado de los propietarios, podemos ver que el contrato y la propiedad tienen protección constitucional en el derecho argentino y toda limitación que se disponga es de interpretación restrictiva. Que es regla de interpretación que todo aquel que pretenda restringir un derecho de

propiedad constitucional tiene la carga argumentativa de justificar la legitimidad de su decisión. Este es el efecto jurídico preciso de la calificación del contrato dentro del concepto de propiedad constitucional, ya que la regla es la libertad, mientras toda limitación es una excepción que debe ser fundada.

Por el lado de los locatarios, se requiere la protección frente a la posición de sobreendeudamiento en que pueden haber quedado colocados por circunstancias que no le son atribuibles; pero también, y con más énfasis en aquellos casos de destino de vivienda, se podría invocar el art. 14 bis de la CN que contempla la protección de la familia y el acceso a una vivienda digna, derechos que también son tutelados por tratados internacionales de idéntica jerarquía según la reforma de 1994 (arts. VI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; 16, inc. 3° y 25, inc. 1°, de la Declaración Universal de Derechos Humanos; 17 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos —Pacto de San José de Costa Rica—; 10 y 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y 23 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos).

## II. EL DECRETO NACIONAL N° 320/2019

### 1. **Ámbito de aplicación**

Quedan comprendidos dentro de la regulación del decreto un vasto número de situaciones contractuales, las cuales están enumeradas en el artículo 9, a saber: Locaciones de 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).

Entendemos que la enunciación tiene carácter taxativo ya que no se infiere de las expresiones del artículo 9 la posibilidad de agregar supuestos no incluidos. Además, la interpretación de los

casos alcanzados deberá hacerse de manera restrictiva, teniendo en cuenta que se trata de normativa excepcional de emergencia.

Por su parte, el decreto contiene una interesante norma en el artículo 10 al exceptuar de su aplicación a los *locadores vulnerables*, consagrando como exceptuado al contrato en el que la situación de vulnerabilidad afecte al locador. Si el locador depende del canon contractual para cubrir sus necesidades básicas (por ejemplo, con el canon recibido paga su propio alquiler, obra social, pagar un crédito de una vivienda) o las de su grupo familiar primario (ejemplo: cuota alimentaria, educación de sus hijos) y conviviente, en este caso no se aplicará lo dispuesto en el artículo 4° del DNU; ergo deberá abonar el locatario el precio sin congelamiento alguno. El locador debe probar su situación de vulnerabilidad. Para estos casos entendemos que debe primar la buena fe contractual (art. 9 y 961 del CCCN) y en esta tarea consideramos esencial la tarea del CPI como intermediario objetivo e imparcial entre las partes.

Por otra parte, veremos que la aplicación en el tiempo será diferente en cada una de las medidas que contiene el decreto, por lo cual, lo analizaremos en los apartados que siguen.

## 2. La suspensión de los desalojos o ¿suspensión del lanzamiento?

La suspensión de los desalojos que prevé el DNU implica la imposibilidad de materializar la ejecución de las sentencias de desalojo (por eso consideramos más adecuado hablar de suspensión de “lanzamientos”) siempre 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. En cuanto a su aspecto temporal, es provisorio, ya que la suspensión será hasta el 30/09/2020.

La medida no impide la promoción de nuevas acciones de desalojo -por deudas anteriores a marzo-, sino que tan solo suspende la ejecución de sentencias y lanzamientos que ya hubiesen sido ordenados. Si bien el DNU suspende la ejecución de la Sentencia de Desalojo, es decir el lanzamiento, no se impide el inicio de la acción de desalojo por otras razones.

Esta suspensión se aplica a los lanzamientos ya ordenados por la Justicia, que no se hubieran llevado al cabo al 29/03/2020.

De todas las medidas que contiene el decreto, esta es la que mayor implicancia tiene respecto de las conductas del pasado, ya que la suspensión de desalojo ordenada por el decreto pretende abarcar a locatarios morosos por deudas anteriores a la entrada en vigencia del decreto, e incluso de la emergencia sanitaria. Claramente, de acuerdo a los tiempos que insume un proceso de desalojo en nuestro medio, la existencia de una orden judicial de lanzamiento denota que las deudas reclamadas son antiguas en el tiempo.

Por último, en pos de resguardar el interés del locador acreedor, la norma suspende el plazo de prescripción para la ejecución de sentencias, que es el de cinco años, previsto de manera general en el artículo 2560 del Código Civil y Comercial.

### **3. La prórroga de pleno derecho de los plazos contractuales**

El DNU considera prorrogados de pleno derecho hasta el 30/09/2020 todos los contratos de locación cuyo vencimiento operen en el periodo que va desde el 20/03/2020 y hasta el 29/09/2020.

A través de esta medida, el gobierno pretende solucionar la situación que se plantea respecto de inquilinos que por la situación de emergencia se hayan visto imposibilitados de planificar, acordar y en su caso materializar sus opciones de vivienda.

En esos casos, y siempre que el inmueble esté aún en poder del locatario, el decreto prorroga automáticamente el vencimiento hasta el 30 de septiembre. Incluso se aplica esta prórroga de pleno derecho a los contratos que ya se encuentren vencidos y continuados a la fecha.

Esta prórroga de pleno derecho, admite una excepción que ya que faculta al locatario a optar por mantener la fecha del vencimiento pactado por las partes o por prorrogar dicho plazo por un término menor al autorizado en este artículo. Para ello se establece que deberá notificar de manera “fehaciente” al locador con una antelación de 15 días a la fecha de vencimiento pactada, “si ello fuera posible”. Esta última condición de posibilidad de cumplimiento, puede interpretarse solo para aquellos casos en que, o bien el plazo ya se cumplió, o está próximo a cumplirse en un periodo inferior a 15 días. Pero también, al amparo de una interpretación más laxa, puede tutelar al inquilino que no puede ir al correo para dirigir una comunicación fehaciente. Por ejemplo: el locatario podrá prorrogarse sólo hasta el 31/07/2020 o si el contrato venciera el 31/05/2020 podrá no hacer uso de esta prórroga y restituir el inmueble.

El carácter fehaciente implica que debe poder ser probada su recepción por el destinatario, independientemente de su real conocimiento.

Ahora bien, debemos señalar que la norma no contiene ninguna consecuencia jurídica para el incumplimiento de esta obligación de notificar, por lo cual habrá que analizar su efecto en cada caso.

Con buena técnica legislativa, como veremos luego, el DNU extendió las obligaciones de la parte fiadora (obligación accesoria), corriendo la misma suerte que el Contrato principal.

#### 4. El “supuesto” congelamiento de precios. El “verdadero” diferimiento.

El artículo 4° establece que hasta el 30/09/2020 “se deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo del corriente año”, independientemente de la forma de pago que se haya previsto en el contrato (precio total o periodos mensuales).

Ahora bien, este congelamiento se complementa con el artículo 6 que establece que la diferencia que resultare entre el monto que efectivamente se abonare, y el que hubiese correspondido pagar de acuerdo a lo previsto en el contrato, deberá ser abonado por el locatario a partir del vencimiento contractual previsto para el mes de octubre. A su vez, le da la posibilidad al locatario de abonar esta diferencia – a partir de octubre- en un máximo de hasta 6 cuotas iguales mensuales y consecutivas. La norma aclara, con buen tino, que este vencimiento también rige, aun cuando se hubiese finalizado el contrato.

Asimismo, se agrega que las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por la parte locataria se regirán conforme lo acordado por las partes. Si bien parece innecesaria esta mención, el Decreto quiere dejar en claro que los impuestos, expensas, servicios, etc., no se ven afectados por la medida.

Podemos afirmar que, el llamado “congelamiento” de precio implica un diferimiento de la obligación de pago de la diferencia de monto que debiera pagar el inquilino a partir de abril 2020. Esto solamente en caso que el canon contractual de abril 2020, sea más alto que marzo 2020. Un plazo de espera de orden público y obligatoria para Locadores (salvo Contratos excluidos - Art. 11 DNU y Locadores exceptuados –Art. 10 DNU), pero que no implica condonación de deuda, ni quita.

Es importante aclarar que no podrán adicionarse intereses de ningún tipo a la obligación diferida. O sea, el saldo por diferencia de precio que se deba abonar en octubre no lleva intereses.

Por ejemplo: si el locatario pagaba \$ 10.000 de alquiler en marzo 2020, en abril 2020 va a pagar \$ 10.000 (y así sucesivamente hasta el 30/09/2020); por más que contractualmente le correspondiera pagar \$ 11.000 en abril 2020. Ahora bien ¿el locatario está obligado al pago de la diferencia? Sí. Deberá abonar las diferencias de precio conforme Art. 6 del DNU.

#### 5. La falta de pago, la mora o los pagos parciales de los inquilinos

Una norma clave del DNU es su artículo 7 que regula las “deudas por falta de pago” que pudieran ocasionarse durante la emergencia del Covid 19, que se fija entre el 29/03 y hasta el 30/09 del corriente año.



El DNU regula la hipótesis excepcional de que un inquilino vea afectada su posibilidad de pago como consecuencia directa de la crisis general, en cuyo caso se podría diferir la obligación de pago de los saldos pendientes hasta el mes de octubre. En ese supuesto, las deudas generadas por falta de pago total, parcial, o pagos fuera de término podrán ser abonadas por la parte locataria en tres (3) cuotas mensuales, iguales y consecutivas (octubre 2020, noviembre 2020 y diciembre 2020). Y en este caso se aplicará un interés compensatorio, que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a treinta (30) días, que paga el Banco Nación argentina. Además el DNU remarca que las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación.

La respuesta es clara Locatario y fiadores deberán pagar, ya que el DNU, prevé el diferimiento de diferencias de precios y no condonación de canon contractual.

También se podría pagar hasta en seis (6) cuotas mensuales, iguales y consecutivas (octubre 2020, noviembre 2020, diciembre 2020, enero 2021, febrero 2021 y marzo 2021). Con el mismo interés compensatorio referido más arriba y con las obligaciones de la parte fiadora vigentes hasta su total cancelación.

Se deberán afrontar el pago de estos montos, incluso si hubiere operado el vencimiento del contrato.

Si bien sobre las diferencias de precio no se aplica ningún tipo de interés (moratorios, compensatorios ni punitivos), ni otra penalidad. Sobre las deudas que menciona el art. 7° podrán aplicarse intereses compensatorios: las partes podrán pactar una forma de pago distinta, que no sea más gravosa para la parte locataria. (Una concesión a la libertad contractual con la limitación del Orden público).

## 6. La posición de los fiadores

Fiadores son aquellas personas que de manera voluntaria han participado y se han incorporado al contrato de locación para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del locatario. Como principio general, ratificado por la jurisprudencia, estos sujetos se obligan únicamente respecto de las obligaciones contenidas en el contrato originario, y por el periodo de tiempo que las partes pactaron.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo que venimos viendo, y que el DNU ha establecido la prorroga legal de los contratos, e incluso la subsistencia de obligaciones de pago aún después del plazo de finalización, la norma de emergencia dispone expresamente que la fianza subsiste a los fines de todas estas obligaciones diferidas por el Decreto.

Esta subsistencia de la fianza se produce automáticamente por imperio del decreto, y sin necesidad de notificación o consentimiento alguno de los fiadores. En este punto, el DNU se aparta expresamente de las normas del Código Civil y Comercial, dejando sin efecto los artículos 1225 y 1596).

## 7. Resolución de Conflictos:

El artículo 12 del DNU establece que las controversias que se susciten por su aplicación deberán cumplir una instancia de mediación previa y obligatoria.

Hay que tener en cuenta que los procedimientos para la resolución de conflictos son una potestad de las Provincias. Es decir, cada estado provincial tiene autonomía para diseñar su propia administración de justicia de la manera que considere más adecuada. En ese punto, hay que tener presente que la aplicación de este Decreto corresponde a las autoridades de cada Provincia.

En la Provincia de Córdoba, mediante ley 10.543, se encuentra establecida la mediación como “instancia obligatoria” en todo tipo de controversia, siendo que para los desalojos la instancia de mediación es optativa. art 7° ley 10.543.

Creemos importante la participación de profesionales corredores públicos inmobiliarios en el abordaje de las controversias respecto de la aplicación del Decreto, ya que son estos quienes, además de poseer la formación académica y científica necesaria específica sobre el tema, se encuentran relacionados diariamente con el ejercicio práctico en esta materia.

Por ello, sería interesante el involucramiento de la entidad representativa de este sector, como es el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, creado por Ley 9445, debiendo a tal fin adaptarse la interpretación de la letra de la Ley 10.543.

## 8. El Orden Público del Decreto y la autonomía de la voluntad de las partes

Bajo este punto podemos englobar dos cuestiones. Por un lado, el margen de disponibilidad que las partes tienen respecto de las normas del decreto, y por otro, la autonomía de la voluntad que las partes conservan entre sí, respecto del resto de los instrumentos y mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico.

### 8.1. Respeto del Decreto

El artículo 14 del Decreto declara expresamente su carácter de “orden público”, por lo cual, en estos casos, las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto lo que establece la norma (artículo 12 del Código Civil y Comercial).

Ahora bien, conforme surge de los propios considerandos del Decreto, este orden público está establecido en beneficio y protección de los locatarios, a quien se debe tutelar en resguardo del interés público comprometido por el derecho a la vivienda.

Por eso vemos que el Decreto, en algunos de sus artículos, prevé expresamente la posibilidad de que las partes convengan una solución diferente a la prevista en el decreto, pero siempre en miras al interés del locatario. (artículo 3, tercer párrafo); y también encontramos en los artículos 6 –diferencias de precio- artículo 7 –deudas por falta de pago-. Por su parte, cuando se refiere a la bancarización, se deja librado expresamente a la voluntad del deudor la posibilidad de hacer depósitos o transferencias.

En definitiva, creemos que para todos los supuestos contemplados en el decreto –lo haya previsto expresamente o no- lo dispuesto en el decreto resulta disponible a voluntad del locatario.

Por ejemplo, el inquilino podría decidir cumplir el contrato tal como se había estipulado en el contrato.

### 8.2. Respeto del Ordenamiento en General

Desde otra perspectiva, cabe señalar que aún con el dictado de estas medidas intervencionistas por parte del estado, las partes conservan el margen de la autonomía de la voluntad para reestructurar sus contratos, siempre en beneficio del interés del locatario.

Esto así ya que, seguramente se plantearán numerosas situaciones donde el remedio brindado por el DNU no alcanza para el inquilino –especialmente para PYMES-, en cuyo caso, puede salirse de las previsiones allí contenida y proponer una readecuación de su convención privada.

En el régimen jurídico regular –no excepcional- existen ya instrumentos o mecanismos jurídicos destinados a arribar a soluciones flexibles y eficientes a la problemática que plantea la situación general. Así, por ejemplo, el Código Civil y Comercial, tiene previsto el pedido de adecuación del contrato por la imprevisión (artículo 1091). Sobre dicha norma, si el pago del precio para el inquilino se torna excesivamente oneroso por haber menguado su fuente de ingresos por la prohibición de circular, podría plantear una reducción del precio, sobre la base de este artículo.

Entonces, podríamos pensar en repasar y repensar los institutos vigentes en las leyes para buscar soluciones a las que las arriben sobre la base de la equidad, y no esperar –como tradicionalmente sucede en este país- la intervención del estado paternalista que nos dice qué es de cada uno.

---

[1] CSJN - Massa, Juan Agustín c/Poder Ejecutivo Nacional - 27/12/2006 - Fallos: 329:5913(18)

## GUÍA DE PREGUNTAS PRÁCTICAS

1) ¿Qué pasa si hay algunos Locatarios que prefieren seguir pagando de acuerdo al contrato para no acumular deuda a pagar desde octubre?

**Respuesta:** Si bien, en principio, el decreto es de orden público (art. 14); teniendo en cuenta que dicho orden público se establece en beneficio del inquilino, ya que conforme los fundamentos del D.N.U, se busca proteger al que se presume “débil” y garantizarle el acceso a la vivienda, si el Locatario no quiere optar por el congelamiento puede no hacerlo, y pagar el canon locativo pactado.

2) Si es obligatorio y quieren igual seguir pagando lo que dice el contrato: ¿Cómo debemos emitir el recibo para no estar sujeto multas? ¿Hacer una nota aclaratoria? ¿Emitir el recibo por lo que dice el contrato y un ítem con el Decreto descontado? ¿Emitiendo a la vez otro recibo por el pago voluntario de la diferencia?

**Respuesta:** Con la bancarización (art. 8 DNU 320/2020) el recibo se hace conforme lo que el Locatario abone. Si el locatario decide abonar el precio convenido se le debe extender recibo por el total ya que el deudor tiene derecho a desobligarse, incluso anticipadamente. Si el inquilino decide abonar sin la actualización que corresponda, se sugiere extender un recibo en el que conste el monto del “saldo pendiente conforme DNU 320/2020”

3) ¿El decreto refiere al alquiler solamente o a todo el canon locativo? Cuando la inmobiliaria paga aguas, municipal, rentas, y luego se lo cobramos al inquilino; ¿Si no paga estos conceptos que son parte del canon locativo, se pueden devengar los intereses del contrato o debe ser el mismo interés del decreto?.

**Respuesta:** Habrá que estarse a lo que establece el contrato en este punto. El último párrafo del art. 4° del DNU 320 expresamente establece: *“las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por la parte locataria se regirán conforme lo acordado por las partes”*.

4) Como la mayoría de las inmobiliarias cobran honorarios profesionales por renovación de contrato; ¿Se puede exigir/negociar el cobro de los honorarios profesionales por renovación proporcional por los meses de prórroga automática?

**Respuesta:** Al ser una prórroga de pleno derecho, SIN intermediación de las partes, y establecida por un DNU, entendemos que el profesional CPI no tendría acción para exigir el cobro de honorarios profesionales; toda vez que no hubo intermediación para la prórroga por parte del profesional. Podría haber algún planteo judicial en contrario.

5) Si un Locatario, el cuál su contrato venció el 15 de marzo de 2020 pero no pudo mudarse al nuevo departamento que alquiló por el aislamiento social, preventivo y obligatorio (ya estando firmado el nuevo contrato). ¿A quien debe pagar el alquiler y los gastos mensuales? ¿Dónde quedó viviendo sin contrato, o al nuevo que tiene contrato desde el 15/03 y que por razón de fuerza mayor no pudo mudarse?

**Respuesta:** En principio el DNU se refiere a los vencimientos de contratos entre el 20/03 y el 29/09. Pero en el caso puntual (vencido el 15/03 y el locatario continúa residiendo allí), entendemos conforme un análisis integral del DNU que el contrato anterior se prorroga; y el segundo se rige conforme el 1203 del CCCN.- Es decir, se puede rescindir o no abonar el alquiler hasta tanto pueda gozar del mismo, si el locatario presta consentimiento.

6) Si en el caso de la pregunta “5”; el Locador del departamento al cual el locatario NO pudo mudarse exigiera el pago del alquiler, ¿Que sucede?

**Respuesta:** Se aplica el Art. 1203 CCCN. Asimismo, existiendo fuerza mayor, podría incluso resolverse el contrato.

7) ¿Cómo son las renovaciones de locaciones? ¿Se podrán actualizar? Se supone que las medidas son hechas para los que NO SON asalariados, pero habiendo locatarios que cobran sueldo... ¿Cómo hacer si se niegan a pagar cuando les toca el aumento semestral pactado?

**Respuesta:** a) Si un contrato se vence entre el 20/03/2020 y antes del 30/09/2020 se Prorroga (siempre y cuando se den las condiciones que establece el art. 3 del DNU) b) El DNU es de orden público. Si el inquilino NO quiere pagar el precio que corresponda al mes en curso, puede pagar el de marzo (independientemente de quién sea el locatario – Se trata de una emergencia y se regula por destino del inmueble; no subjetivamente por la persona del locatario/a). De todas maneras, las partes deben actuar de buena fe. (Art. 9 – Art. 961 CCCN)

8) ¿Están al tanto de alguna novedad o excepción que nos permita como profesionales acercarnos a nuestras oficinas para realizar tareas mínimas de administración? Ya que se acercan los días de cobro de alquileres y necesitamos poder acceder mínimamente a nuestros servidores.

**Respuesta:** Por el momento, conforme nuestro conocimiento rigen las disposiciones generales de la Ley de Emergencia y los decretos de necesidad y urgencia; NO estando comprendida la actividad como “servicio esencial”.

9) En el caso de las entregas de departamentos que se vencieron los contratos este mes y que los inquilinos ya lo dejaron desocupado y quieren entregar. ¿Habría alguna posibilidad de ir a recibirlo? ¿Podríamos conseguir algún permiso o excepción particular desde su parte o del estado?

**Respuesta:** Se reitera la respuesta anterior. Por el momento, NO están comprendida la situación dentro de las excepciones al aislamiento social preventivo y obligatorio.

10) ¿Qué pasa con la gente que ya tiene firmado el nuevo contrato de alquiler y necesita ingresar al inmueble?

**Respuesta:** conforme el art. 1203 del CCCN se deberán descontar los días correspondientes hasta que se pueda entregar el inmueble; en teoría el 13 de abril. Hasta tanto no termine el aislamiento social, preventivo y obligatorio, no se podría hacer la entrega.

11) Cuando se habla de prorrogar los contratos por seis meses con conformidad del locatario, ¿Se necesita también la conformidad del locador? ¿Puede el locador optar por la renovación directamente? Y en ese caso; ¿Es con precio nuevo o hay que mantener el anterior? ¿En caso de prorrogar el contrato hay que hacerle firmar algo al locatario y garantes? ¿En caso de que el inquilino no abone los alquileres y lo haga en cuotas a partir de octubre cual es el interés compensatorio a cobrar? ¿Desde qué fecha se cobra?

**Respuesta:** El DNU es de orden público. Hay una prórroga de los contratos que vencen entre el 20/03 y el 29/09. Es el locatario quien debe ratificar si entrega el inmueble en la fecha de vencimiento u opta por la prórroga o plazo menor. No hace falta el consentimiento del Locador, ni del Garante. El Garante sigue respondiendo. (Art. 3 – 3er y 4to párrafo).- Y el interés compensatorio es el que define el DNU en el art. 7°.-

12) Si a una locataria se le vence el 31/03 el contrato, y ya hace unos días antes de la cuarentena gestionamos las condiciones para un nuevo contrato; todo estaba de acuerdo pero se demoraba en firmar porque tiene sus garantes otra provincia, cuestión que luego vino la cuarentena y quedó suspendido el cumplimiento de la formalidad contractual con su firma. En primer lugar estimo que todo eso queda suspendido por 6 meses, ni se firma nada y debe seguir pagando el mismo valor de marzo hasta que termine septiembre, salvo que ella como inquilina decida ahora no continuar. ¿Y respecto a nuestros honorarios profesionales por la gestión del nuevo contrato que queda suspendido? ¿No lo podemos cobrar? ¿Podemos cobrar lo que estaba previsto? ¿Debemos negociar con ella un nuevo acuerdo de pago?

**RESPUESTA:** Atento a la situación de fuerza mayor y habiendo una prórroga del contrato anterior por DNU, no se deben honorarios profesionales, y la inquilina tiene derecho a permanecer en el inmueble abonando el precio del mes de marzo. La locación anterior es la continuada.

13) Puntualmente planteo el caso donde a un Locatario, al que se le vencía el contrato en el inmueble "A" en el mes de marzo/abril 2020 y ya firmó contrato para mudarse al inmueble "B", y a raíz del aislamiento social obligatorio no pudo concretar la mudanza, por lo que sigue viviendo en Inmueble A, pero con contrato vigente en Inmueble B, aquí la pregunta que se genera es ¿Qué alquiler debe pagar? Ya que sigue haciendo uso del inmueble donde el contrato se ha vencido y tienen al mismo tiempo una obligación contractual con el inmueble que aún no habita. Sería de suma importancia desde el Colegio, definir cada caso con una propuesta de solución, que nos sirva a los colegas como guía para este momento de transición. Las diferencias en mayor medida, se generan con inmuebles administrados por distintas inmobiliarias.

**Respuesta:** si el locatario está en tenencia del inmueble. Se prorroga el contrato que vence en marzo abril. Respecto al otro contrato se resuelve por imposibilidad de cumplimiento y/o se aplica el art. 1203 del CCCN.-

14) ¿Cómo realizaremos nuestras gestiones de atención al público, en lo atinente a la administración, cobranzas, pagos y rendiciones de cuentas de los alquileres correspondientes al mes de abril 2020: 1º) Podré ir a mí oficina? 2º) Podrán asistir a la misma a pagar los locatarios? 3º) Podré realizar los depósitos bancarios? 4º) Podrán asistir a mí oficina los locadores?

**Respuesta:** hasta que dure la cuarentena obligatoria, se deberá tratar de trabajar home office y no está prevista (por ahora) una excepción para los corredores inmobiliarios en las excepciones de personas autorizadas para circular.

15) Consulta está relacionada a la entrega de los inmuebles en alquiler. Necesito saber si estoy autorizada a realizarlo el día lunes 13 de abril.

**Respuesta:** si no se prorroga, ya estaría finalizado el aislamiento social, preventivo y obligatorio, porque es hasta el 12 de abril; por lo que, por ahora, no habría problemas y pactar una entrega para el 13/04/2020.-

16) En Febrero (fines) firmé una oferta de compra y una aceptación de la misma, convirtiéndose en reserva por la compra de una propiedad, la que se instrumentaría mediante Cesión de Boleto de Compra Venta entre fines de marzo y primeros días de abril. La semana pasada hablé con el comprador quien sigue firme con la decisión de compra, pero dado que la cuarentena se extiende y los plazos establecidos en el documento también se van a extender, quiero dejar notificadas a ambas partes de tal situación que excede a la voluntad de las parte Pensé hacerlo mediante mail .La consulta es: 1-Cual sería el texto apropiado que debiera utilizar. 2-Es conveniente cursar un solo mail a ambas partes.



**Respuesta:** lo más conveniente sería remitir un email a ambas partes y coordinar una nueva fecha de firma, sujeta a las cuestiones de público y notorio, es decir: que no se prorrogue el aislamiento social, preventivo y obligatorio.

17) Qué hacer con aquellos inquilinos que finalizan su contrato el 31/3/2020 y por toda esta situación, lógicamente, no pueden entregar el departamento, yo sé que no puedo exigir que lo desocupe, pero en cuanto al tema dinero no se bien cómo responder, ya que es una causa de fuerza mayor para todos.

**RESPUESTA:** conforme el art. 3 del DNU 320/2020 se prorrogan los contratos hasta el 30/09 pudiendo el locatario entregarlo antes y avisando con 15 días de anticipación y debe abonar el precio del mes de marzo de 2020.- Asimismo el locador está obligado a denunciar una cuenta donde se pueda depositar o transferir el importe (art. 8).-

18) Está claro el tema de la prórroga en las actualizaciones de los alquileres, lo que no me queda claro es cómo se opera con los contratos que vencen entre el 31 de Marzo y el 30 de septiembre, queda prorrogado el Vto. o se pacta un Nvo. contrato respetando el Vto. Original y se prorroga esa diferencia de alquiler hasta el 01/10? ¿Cómo queda el tema del cobro de honorarios?

**Respuesta:** Los contratos que vencen desde el 20/03 hasta antes del 30/09 (es decir hasta el 29/09) se prorrogan al 30/09; salvo que el locatario entregue antes y notifique con 15 días de anticipación, en caso de ser posible. No hay un nuevo contrato. Hay una prórroga; y atento a ser mediante DNU; No habiendo intermediación del profesional, no se cobran honorarios.

19) Con respecto al alquiler: en caso en que el inquilino quiera cumplir con el alquiler como estaba pactado contractualmente y decide que no se le congele el precio de abril a septiembre porque no quiere pagar en cuotas y acumular deudas, en ese caso si o si hay que cumplir el decreto o no es necesario

**Respuesta:** Si bien, en principio, el decreto es de orden público (art. 14); teniendo en cuenta que dicho orden público se establece en beneficio del inquilino, ya que conforme los fundamentos del D.N.U, se busca proteger al que se presume "débil" y garantizarle el acceso a la vivienda, si el Locatario no quiere optar por el congelamiento puede no hacerlo, y pagar el canon locativo pactado.

20) ¿Tengo un contrato que vence este mes y ya habíamos pactado con el Locatario la renovación, estábamos de acuerdo con el precio nuevo y con la forma de pago mis honorarios, es posible seguir adelante con dicho acuerdo y condiciones ya aceptadas? Obvio con la aceptación del Locatario, ¿o tenemos que hacer lo que dice el decreto si o sí? Que pasa con los honorarios, ¿se pueden cobrar? .2- Tengo un cliente que alquila su campo de 50 hectáreas para

la explotación agrícola, aplica o no el decreto? Me confundo por que en el art. 9 inciso 4 menciona a los inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones agropecuarias (cuando es pequeña y cuando no? ).-

**Respuesta:** al ser de orden público; pueden pactar lo que quieras, pero **NO** se va a poder exigir el cumplimiento de lo acordado en ese contrato en el que se pacten cuestiones que vayan a contrario de lo establecido por el DNU.

El DNU dice que si el contrato vence entre el 20/03 y antes del 30/09 (es decir hasta el 29/09) se prorroga el contrato a vencer y no hay nuevo contrato; debiendo continuar todo como marzo 2020. Si hay prórroga no hay derecho al cobro de honorarios.

Respeto al inmueble arrendado de 50 hac, entendemos que por su extensión se trataría de un inmueble destinado a una pequeña producción; por lo que, quedaría alcanzado por el DNU; pero expresamente se los excluye a los contratos de arrendamiento y aparcería rural contemplados en la Ley n° 13.246 con las excepciones previstas en el artículo 9° inciso 4.- Todavía no hay un marco bien definido para dicha interpretación; habrá que estarse a lo que diga el contrato.-

21) Tengo contratos que se vencen el 30 de abril y ya hemos tratado la renovación de estos alquileres, entre inquilino y propietario... Mi pregunta es: ¿puedo hacer nuevo contrato de locación o tengo que si o si cumplir con el decreto y hacer prórroga de contrato?

**Respuesta:** se debería cumplir con lo establecido en el decreto. Pero si se pacta un nuevo contrato, el problema se va a plantear en caso de incumplimiento, ya que se habría violado lo establecido por el DNU; y judicialmente podría impugnarse el nuevo contrato. De todas maneras, habrá que estarse a cada caso en concreto, la buena fe que deben regir las relaciones (art. 9 y 961 del CCCN).-

22) 1) Tengo varios contratos que vencen el 31/03/2020. En todos ya negociamos y arreglamos el nuevo precio del contrato nuevo, incluso algunos ya los firmamos y otros todavía no.\* Tengo que seguir cobrando los alquileres a valores de marzo/2020.? \*En todos los casos di mis honorarios a pagar en dos veces (abril/2020 y mayo/2020)

**Respuesta:** conforme el DNU esos contratos se prorrogan al 30 de septiembre de 2020. Al ser de orden público, es decir que las partes no pueden modificar lo que indica la ley –salvo cuando ésta expresamente los autorice-. Si de todas maneras las partes acuerdan “renovar”, el problema se puede plantear en caso de incumplimiento de las obligaciones del locatario; ya que judicialmente se podría impugnar la validez del nuevo contrato al vulnerar el orden público. Por último, si se trata de una prórroga de pleno derecho, no hay derecho al cobro de honorarios profesionales; de modo contrario, si hay renovación, si hay derecho al cobro de honorarios (con las salvedades expuestas ut supra sobre la validez de la renovación). De todas maneras, habrá que estarse a cada caso en concreto, la buena fe que deben regir las relaciones (art. 9 y 961 del CCCN).-

23) En relación del decreto publicado recientemente me quedan algunas dudas respecto a al art 3 donde habla de "prórroga de contratos". En el caso de un contrato cuya vigencia culmina el 30/04 y supongamos el locatario hace uso de la opción de prórroga: En este caso los honorarios del CPI quedan suspendidos hasta que efectivamente se haga un nuevo contrato luego del 30/09? Se puede plantear que, si bien se prórroga el contrato, el monto del alquiler por este tiempo es más alto pero que hasta el 30/09 se congela y luego se aplica lo expresado en el art 6? En resumen, ¿la consulta es si en caso de prórroga genera diferencia de precio respecto al teórico precio de una renovación y que pasa con el devengamiento de nuestros honorarios?

**Respuesta:** se prorrogan los contratos hasta el 30/09 y se congelan los alquileres, conforme el alquiler de marzo de 2020.- No se pueden cobrar honorarios por la prórroga de pleno derecho que establece el DNU.-

24) En caso de prórroga del contrato con consentimiento del locatario, ¿también tiene que estar de acuerdo el locador o con sólo querer el inquilino el propietario debe aceptar? ¿Hace falta hacerles firmar una extensión a inquilino y garantes? ¿En ese caso se debe mantener el precio que se venía pagando?

**Respuesta:** el DNU deja en manos del locatario el tema de la prórroga. No hace falta consentimiento del locador. No hace falta hacer firmar nada. Debe mantenerse el precio de marzo, conforme el congelamiento.

25) Tengo un contrato que se termina mañana 31/03. Se había establecido el nuevo monto "de palabra" pero no se llegó a firmar el nuevo contrato. Según el decreto entiendo que hasta septiembre 2020 le tengo que cobrar lo mismo que en marzo 2020. Ahora la consulta es la siguiente... ¿Qué hago si no me quieren firmar el nuevo contrato con los montos que ya estaban pactados? Porque sin contrato no voy a tener diferencia para reclamarle en octubre 2020.

**Respuesta:** el contrato que vence entre el 20/03/2020 y antes del 30/09/2020 se prórroga hasta el 30/09. Además se congelo el precio del alquiler conforme el precio de marzo. (Art. 3 y 4 del DNU)- no hay ningún contrato nuevo que firmar. El decreto es de orden público. Si de todas maneras las partes acuerdan "renovar", el problema se puede plantear en caso de incumplimiento de las obligaciones del locatario; ya que judicialmente se podría impugnar la validez del nuevo contrato al vulnerar el orden público. De todas maneras, habrá que estarse a cada caso en concreto, la buena fe que deben regir las relaciones (art. 9 y 961 del CCCN).-

26) Tengo tres contratos que vencen a fin de mes, los Locatarios, aún a posterior del conocimiento del Decreto, quieren realizar el nuevo contrato, con el nuevo precio pactado, ¿puedo seguir adelante con las firmas de estos nuevos contratos después de la cuarentena obligatoria? siempre partiendo de la base que es voluntad de ambas partes.

**Respuesta:** Si se puede; necesariamente el tema de “firmas” va a quedar pendiente hasta que se termine el aislamiento preventivo, social y obligatorio. Aunque el decreto es de orden público. Si de todas maneras las partes acuerdan “renovar”, el problema se puede plantear en caso de incumplimiento de las obligaciones del locatario; ya que judicialmente se podría impugnar la validez del nuevo contrato al vulnerar el orden público. De todas maneras, habrá que estarse a cada caso en concreto, la buena fe que deben regir las relaciones (art. 9 y 961 del CCCN).-

27) Una es una renovación de contrato que se vence el 31 de marzo, mi duda es si en esta situación también se realiza la prórroga del contrato, ¿si debe seguir abonando lo mismo que en marzo? Y otra es con respecto a un inquilino que iba a desocupar un departamento el 30 de abril, en este caso, ¿se prorroga también con el mismo valor?

**Respuesta:** 1) Se prorroga conforme art. 3 y 4 del DNU. Se continua pagando el último mes (marzo).- 2) Se prorroga también, salvo que el locatario comunique con 15 días antes que va a restituir.

28) ¿Cómo inmobiliaria estamos obligados a ofrecer una cuenta bancaria para que realicen el pago por transferencia o bien se puede cobrar una vez finalizada la cuarentena?

**Respuesta:** el DNU establece la obligación para el locador. Entendemos que la inmobiliaria no está alcanzada por el art. 8.-

29) Cómo un locador demuestra que necesita cobrar el alquiler pactado para subsistir, En algún comentario periodístico mencionaron que si interviene un corredor matriculado éste sería el encargado de definir la situación. ¿Hay algo definido al respecto?

**Respuesta:** No hay reglamentación al respecto por ahora. Son casos muy excepcionales y que deben interpretarse rigurosamente. La prueba como tal se dará en la etapa de mediación y/o en el caso de un juicio, si es que se llega a dichas instancias. Más allá de eso, teniendo en cuenta el asesoramiento objetivo que debe brindar el C.P.I, debe colaborar para que esa norma sea aplicable a los locadores que razonablemente queden subsumidos en el supuesto del artículo

30) 1- ¿El vencimiento de pago sigue siendo la fecha pactada en el contrato? 2- ¿Pasada dicha fecha se calculan intereses? 3- De ser así, ¿los intereses se calculan sobre el precio congelado o sobre el precio que deberían abonar? 4- ¿Cómo comprueba la situación de vulnerabilidad el locador?

**Respuesta:** El vencimiento para el pago sigue siendo el pactado en el contrato (ej: día 5 o 10 de cada mes) – respecto al cálculo de intereses, solo se podrán los compensatorios, conforme art. 7 del DNU. – Respecto a la vulnerabilidad del locador no hay reglamentación al respecto por ahora. Son casos muy excepcionales y que deben interpretarse rigurosamente. La prueba como

tal se dará en la etapa de mediación y/o en el caso de un juicio, si es que se llega a dichas instancias.-

31) a) Honorarios por renovación: Un inquilino con contrato con vencimiento el 31/05/2020: ¿Puede dilatar la decisión de renovación y el correspondiente pago de honorarios hasta la fecha de vencimiento del DNU? Si es así: ¿No estaría en contra de nuestro derecho a percibir honorarios por nuestra labor profesional? b) Intereses por atraso en el pago: Si un inquilino abona el alquiler con vencimiento el 10/05/20 el día 20/05/20. Según contrato le debería cobrar intereses desde el día 2 al 20 a una tasa del 0,50% diaria. Con el nuevo decreto ¿Qué interés puedo cobrar? c) Si un inquilino no abona el mes de Marzo 2020 que venció el 10/03/2020. ¿Qué pautas utilizo para el cálculo de los intereses? d) Si un inquilino no abona dos meses seguidos: ¿puedo iniciar acción de desalojo?

**Respuesta:** A) No es que dilate su decisión. Esto dependerá de la Buena Fe con la que actúen las partes; conforme el DNU hasta el 30/09 se ha prorrogado el contrato. Tranquilamente podría no renovar y así lo ha juzgado el legislador. No olvidemos que estamos ante una situación excepcional y en el marco de una emergencia. B) El tema deuda que puedan generarse e intereses se rige por el art. 7 del DNU. C) La Acción de desalojo también quedara suspendida, en virtud del alcance del art. 7 del DNU.

32) Le consulto, sobre el art. 2 - Suspensión de desalojos. Un contrato, cuyo vencimiento fue el día 28/02/2020, la inquilina estaba atrasada, pero el día 3/03/2020 canceló todo lo adeudado. Le dimos unos días para que entregue el inmueble, no lo hizo y luego fue la cuarentena. O sea, no se renovaba contrato de casa habitación, sólo le dimos unos días para que se mudara. ¿Cómo se encuadra este caso? El contrato venció 28/02/2020 no se renueva, a la fecha no adeuda nada del contrato vencido, encontrándose la misma, con sus hijos, aún en el inmueble.

**Respuesta:** el contrato se prorroga conforme art. 3 del DNU párrafo segundo *“La referida prórroga también regirá para los contratos alcanzados por el artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación”*. Debe abonar el último alquiler hasta que entregue el inmueble.

33) Para los contratos que vencen en este plazo de abril a septiembre que se prorrogan. Nosotros por ende ¿No podemos cobrar honorarios de renovación? ¿Cómo se organizaría eso? Todas las renovaciones de Contratos arrancarían en Octubre, ya que por ej ... El contrato vencía en junio ... Se prorroga al mismo precio hasta 30/09 ... Al no haber instrumento jurídico nuevo, no puedo cobrar los honorarios profesionales por la renovación del contrato ... Esos contratos recién en Octubre vamos a estar firmando "un nuevo contrato" ?

**Respuesta:** Conforme lo establece el DNU, al prorrogarse todos estos contratos de pleno derecho y dejando la facultad del locatario de entregarlo antes del 30/09, entendemos que no se deben abonar honorarios profesionales, toda vez que no hubo intermediación en la prórroga. Si las partes optarían de común acuerdo y conforme su voluntad en firmar un nuevo

contrato, ahí sí se podría cobrar honorarios. De todas maneras, ahí también juega el “orden público” del DNU; por lo que habrá que estarse a cada caso en concreto y conforme la buena fe (art. 9 y 961 del CCCN).-

34) En los contrato de alquiler nosotros definimos un precio total del contrato por los dos años a pagar en cuotas, por semestre se determina el valor de la cuota. Quiero decir que no queda plasmado la actualización del alquiler como tal. A la luz del DNU, ¿se toma como que el alquiler se actualiza?

**Respuesta:** Sí. Así lo establece expresamente el párrafo 2 del art. 4° del DNU. Ergo, independientemente de cómo se haya escrito la cláusula del precio, debe abonar el locatario el de marzo; excepto que sea su voluntad cumplir con lo convenido y NO pagar el alquiler congelado.

35) Un contrato prorrogado cuya prórroga venció el 28 de febrero y a la fecha no ha sido devuelto. ¿Corre la prórroga? Entiendo que no. tampoco puedo iniciar desalojo. ¿Que debo hacer?

**Respuesta:** el contrato se prorroga conforme art. 3 del DNU párrafo segundo “La referida prórroga también regirá para los contratos alcanzados por el artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación”. Debe abonar el último alquiler hasta que entregue el inmueble.

36) ¿Si tuviera en un contrato de locación una suba en el mes de junio de 2020, dicho incremento debería aplicarse en este decreto? O sea, ¿debería actualizarlo o no?.

**Respuesta:** No procede la actualización. Se debe cobrar el de marzo y las diferencias que surjan hasta el 30/09 como lo informa el DNU. (Artículos 4° y 6° del DNU).- Excepto que el locatario afronte voluntariamente el pago del precio actualizado.

37) Estimado, atento al DNU de alquileres 320/2020 y el material compartido, le envío el presente a los fines de consultar ciertas cuestiones que en mi caso particular necesito pulir. 1. Frente a varios vencimientos que operaron el 31 de marzo, y que deberían entregar en abril se presenta el siguiente interrogante. Si el Locatario no decide acogerse u optar la prórroga de pleno derecho otorgada, ¿cuál es el derecho del propietario? Desde mi punto de vista no podrá cobrar el mes de abril si el impedimento de restituir no es imputable al Locatario sino más bien casus (hecho del príncipe - por el Decreto de Aislamiento). Y es la preocupación que más se nos plantea porque los inquilinos (son varios casos) no quieren acogerse a la prórroga.

37.2. Dado que el DNU instituye este congelamiento y diferimiento como normas de interés público, sin prever (como si lo hace con la prórroga) la opción del inquilino de pagar el precio convenido por contrato íntegramente y así no acogerse al diferimiento, consulto qué

instrumento recomendaría celebrar para tales casos (para protegerse de un posterior cambio de voluntad).

**37.3.** Respecto al art. 7, y puesto que regla los pagos de los rubros adeudados desde la fecha de entrada en vigencia del DNU, consulto ¿qué se viene diciendo de las deudas anteriores a tal fecha?... Es decir ¿queda expedita la vía del cobro ejecutivo (con su PVE), hasta tanto se termine la suspensión de desalojo? No desentiendo que en las recomendaciones del Colegio se informa que no implica que no se inicie el desalojo y que se suspenderá la ejecución hasta después del 30/09, pero dado que se suspende la prescripción y los costos de cada juicio de desalojo en la práctica muchos operadores no lo intentaran.

**37.4.** ¿Qué Mediación se indica que se implementará para el caso?

**RESPUESTA: A LA PREGUNTA 1)** Si el vencimiento acaece el día 31/03/2020, el contrato se encuentra prorrogado de pleno derecho al 30/09, excepto que el Locatario decida entregarlo antes y comunicando con 15 días en caso de ser posible; en este caso se devenga el alquiler de marzo. **A LA PREGUNTA 2)** Con la bancarización del art. 8 no creemos que hagan falta muchos instrumentos; en su caso, el Locatario que deposita y/o transfiere el monto del mes que corresponda, difícilmente pueda después cuestionar su propio accionar. Si cambia de voluntad será discutible; y al regir un interés público, cualquier instrumento a firmar es sumamente permeable. Va a estarse a la buena fe de las partes en todos los casos; **A LA PREGUNTA 3)** Entendemos que queda expedita la vía por los saldos impagos anteriores, pero justamente, al no poder reclamar los nuevos (por ahora), hay que ver cada caso concreto; y realizar un análisis económico, respecto a la conveniencia o no de realizar la acción.- **A LA PREGUNTA 4)** La mediación en la provincia de Córdoba se regirá por la 10.543 y podrá ser judicial y/o en un centro privado de mediación.- De todas maneras, hay ciertas diferencias en los regímenes nacionales y provinciales; puede que haya alguna norma a dictarse por parte de la Legislatura de Córdoba.

**38)** Tengo un cliente que le alquile, ya firmamos el contrato y pago todo, le entregue la llave para mudarse y a la noche se dio lo de la cuarentena obligatoria. Quería saber cómo se tiene que actuar con todo este lío, ¿se le tiene que cobrar el mes por más de que no pudo utilizar la casa? y si es así con todas las facilidades que dice el decreto.

**Respuesta:** En ese caso rige claramente el art. 1203 del CCCN. **“ARTICULO 1203.- Frustración del uso o goce de la cosa. Si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes”.**