

# Análisis y Resumen elaborado por el EQUIPO DE LEGALES del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba

## EMERGENCIA PÚBLICA Decreto de Necesidad y Urgencia N° 320/2020 **ALQUILERES**

### Marco Normativo ART 1 DNU

- 1) **Ley N° 27.541**
- 2) **DNU 260/2020:** EMERGENCIA SANITARIA COVID 19
- 3) **DNU 297/2020:** AISLAMIENTO SOCIAL PREVENTIVO Y OBLIGATORIO

# ART 2: Suspensión de Desalojos

## Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

- **¿Que se suspende?:** la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago.
- Aspecto Temporal: **la suspensión será hasta el 30/09/2020.**
- **Condiciones de aplicación:** Debe existir contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria.
- También se aplica la suspensión a los lanzamientos ya ordenados por la Justicia, que no se hubieran llevado a cabo al 29/03/2020.
- Que pasa con la prescripción: Se suspenden los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos.

Si bien el DNU suspende la ejecución de la Sentencia, no se impide el inicio de la acción de desalojo por otras razones.

Debemos aclarar que mas que una suspensión de los desalojos, es la suspensión de los lanzamientos. Ya que se podría iniciar la acción de desalojo y lograr el lanzamiento con posterioridad al 30/09/2020.

# ART 3: Prórroga de Contratos



## Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

- 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.
- Excepción que podrá hacer uso el locatario: podrá 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. *Ejemplo: el locatario podrá prorrogar hasta el 31/07/2020 o si el contrato vence el 31/05/2020 podrá **NO** hacer uso de esta prórroga y restituir el inmueble.*
- La excepción deberá efectuarse en forma fehaciente (carta documento, acta notarial, etc) a la parte locadora con antelación suficiente: al menos quince (15) días antes al vencimiento pactado.
- **En todos los casos, la extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora.**
- Incluso se aplica esta prórroga de pleno derecho a los contratos que ya han sido prorrogados a la fecha.

# ART 4: “Congelamiento de Precios”



Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

- Art. 4: “congelamiento de precios”. **Norma de orden público (art.12 d.N.U.)**. **Que** implica el **diferimiento** 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 mas alto que marzo 2020.
- **NO** implica condonación de deuda, ni quita.
- **Ej:** 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.
- **No hay congelamiento para las demás prestaciones de pago periódico asumidas**(ejemplo: servicios, impuestos y expensas). **Allí rige lo acordado por las partes, libertad contractual.**

# ART 10: “Excepción – Vulnerabilidad del Locador.



Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

- Si el locador depende del canon contractual para cubrir sus necesidades básicas (por ejemplo pagar su alquiler, obra social, pagar un crédito) o las de su grupo familiar primario (ejemplo cuota alimentaria) y conviviente, no se aplicará lo dispuesto en el artículo 4° del DNU.
- **Debiendo abonar el locatario el precio sin congelamiento alguno.**
- El locador debe probar su situación de vulnerabilidad.
- Debe primar en estos casos la buena fe contractual (art. 10 del ccycn).

- “Congelamiento” debe entenderse como un diferimiento de cualquier incremento en relación al canon locativo de marzo 2020.
- En marzo 2020 pague \$ 10.000 y contractualmente correspondía pagar \$ 11.000 en abril 2020 ¿el locatario se ahorra ese dinero? **No. Deberá pagar todas las diferencias de precio conforme art. 6 del DNU.**

# ART. 6 Deudas por diferencias



Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

- **Art. 6: establece que las deudas por diferencia de precio deberá será abonada por la parte locataria en tres (3) cuotas mensuales, iguales y consecutivas (octubre 2020, noviembre 2020 y diciembre 2020).**
- También se podrá pagar en seis (6) cuotas mensuales, iguales y consecutivas (octubre 2020, noviembre 2020, diciembre 2020, enero 2021, febrero 2021 y marzo 2021).
- Se deberá el pago en cuotas de las diferencias resultantes, incluso si hubiere operado el vencimiento del contrato.
- Ejemplo: si vence el contrato el 30/09/2020 y el locatario deberá pagar las diferencias generadas de marzo a septiembre y el garante será responsable del pago de dichas diferencias (art. 5 DNU).
- Sobre las diferencias de precio no se aplica ningún tipo de interés (moratorios, compensatorios ni punitivos), ni otra penalidad.
- Las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación.
- Libertad contractual: las partes podrán pactar una forma de pago distinta, que no sea mas gravosa para la parte locataria.

# ART. 6 Deudas por diferencias



Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

## EJEMPLO:

- **ALQUILER MARZO 2020= \$ 10.000**
- **ALQUILER ABRIL A SEPTIEMBRE 2020= \$ 11.000**
- Locatario de abril a septiembre 2020, podría pagar \$ 10.000 por cada mes por el DNU.
- La diferencia de precio \$ 6000 la podría pagar en tres cuotas de \$ 2000 en octubre, noviembre y diciembre 2020.
- **NO** existe obstáculo legal para que el locatario pague el precio correspondiente mensualmente es decir \$ 11.000 de abril a septiembre y no utilizar su derecho a pagar de modo diferido.



- El fiador sigue siendo responsable por todas las obligaciones del locatario, hasta tanto el locatario restituya el inmueble en las condiciones que establece el contrato de locación.
- El DNU extiende temporalmente la obligación del fiador.
- **NO resulta aplicable el artículo 1225** del CCyCN. Tampoco las causales de extinción previstas en los incisos b) y d) del artículo 1596 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- Fiador responsable hasta el 30/09/2020 o hasta que venza la prórroga opcional del artículo 3°, tercer párrafo, del DNU.

# ART. 7 Deudas por Falta de pago



## Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

- **Las deudas que pudieran ocasionarse** durante la emergencia sea 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.
- **Las deudas generadas** sea a), b) o c) deberán ser abonadas por la parte locataria en tres (3) cuotas mensuales, iguales y consecutivas (octubre 2020, noviembre 2020 y diciembre 2020). Podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a treinta (30) días, que paga el banco de la nación argentina. Las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación.
- **También se podrá pagar** en seis (6) cuotas mensuales, iguales y consecutivas (octubre 2020, noviembre 2020, diciembre 2020, enero 2021, febrero 2021 y marzo 2021). Podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a treinta (30) días, que paga el banco de la nación argentina. Las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación.
- **Se deberá 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 conforme a), b) y c) podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a treinta (30) días, que paga el banco de la nación argentina. Las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación.
- Libertad contractual: las partes podrán pactar una forma de pago distinta, que no sea mas gravosa para la parte locataria.

# ART. 8 Bancarización

## Obligación de brindar los datos al locatario



Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

- La redacción del DNU permite que las partes pueden pactar otras formas de pago.
- Lo que si exige el DNU a la parte locadora es que deberá informar -antes del 18/04/2020- datos bancarios para que locatario pueda pagar mediante transferencias o depósitos, **si el locatario asi lo quisiera.**

# ART. 12 Controversias



Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

- La norma establece que las controversias suscitadas por el presente DNU deberán cumplir una instancia de mediación previa y obligatoria.
- Mediación gratuita o a muy bajo costo.
- En Córdoba mediante ley 10.543, existe mediación como “instancia obligatoria” en todo tipo de controversia.
- Para los desalojos la mediación es optativa. Art 7° ley 10.543.
- La legislatura de Córdoba deberá modificar dicha norma, pudiendo designar al CPI como centro de mediación en la temática del DNU.

# ART. 9 Contratos a los que se aplica



## Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

- **Contratos a los que se aplica, salvo excepción del Art. 10 vulnerabilidad del locador.**
- **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).

# ART. 11 Contratos de arrendamiento y aparecería rural



Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 – ALQUILERES

- **Este DNU NO** se aplica a contratos de arrendamiento y aparcería rural (ley nº 13.246); ni a los contratos de locación temporarios previstos en el artículo 1199 del código civil y comercial de la nación.
- Artículo 13.- El DNU “autofaculta” al poder ejecutivo nacional A prorrogar los plazos previstos en el presente decreto.
- Artículo 14.- Establece el orden público del DNU.
- Artículo 15.- Establece que entró en vigencia el día 29/03/2020, por su publicación en el boletín oficial

**Para ampliar situaciones especiales  
u otras consultas que no estén  
contenidas en este resumen**

## **ÁREA LEGALES**

Lun a Vier de 8:30 a 17:00 hs

Asesor Ab. Mariano Briña

351 6562301

[marianobrinia@hotmail.com](mailto:marianobrinia@hotmail.com)