

**INFORME SOBRE LAS MEDIDAS DICTADAS EN LOS DECRETOS**  
**DE NECESIDAD Y URGENCIA PEN N° 319/2020 y**  
**N° 320/20.**

*Estimados Clientes, Colegas y Amigos:*

Atento al reciente dictado en nuestro país, de normativa de orden público, hemos confeccionado un informe analizando aquella a los fines de mantenerlos a ustedes informados y actualizados.

Conforme la situación actual y de público conocimiento que se ha generado por la pandemia de COVID -19, el Gobierno Nacional ha anunciado un paquete de medidas en los últimos días que buscan atemperar los efectos de la crisis económica que atraviesa el país, la cual se ha visto lógicamente agravada por el brote de la mencionada enfermedad y por el consecuente “aislamiento social, preventivo y obligatorio” dispuesto en el Dec. N° 297/20 y la prórroga prevista en el Dec. N° 325/2020. Entre tales medidas paliativas, el Poder Ejecutivo Nacional dictó el **Dec. N° 319/2020** y el **Dec. N° 320/2020**, con el fin específico de resguardar el **derecho a la vivienda**.

En el primero de ellos, se resolvió por un lado, el *congelamiento de la cuota mensual de los créditos hipotecarios sobre viviendas únicas y los prendarios actualizados por UVA*; y por el otro, *la suspensión de las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, en las que el derecho real de garantía recae sobre los inmuebles mencionados*. En el segundo de ellos, *se regulan las relaciones entre locadores e inquilinos de inmuebles*.

A continuación, presentaremos un análisis de ambas resoluciones: **Dec. N° 319/2020** y **Dec. N° 320/2020**.

-----Decreto N° 319/2020-----

1) **CONGELAMIENTO DE LA CUOTA MENSUAL DE LOS CRÉDITOS HIPOTECAROS Y PRENDARIOS ACTUALIZADOS POR UVA.**

- ♦ **El art. 2** establece el congelamiento de las cuotas hasta el día **30 de septiembre del año en curso**. Esto implica que la cuota mensual de tales créditos hasta tal fecha, no podrá superar el importe de la cuota correspondiente al mes de marzo del corriente año.

A los fines de que rija lo dispuesto en este artículo, se exige que el inmueble debe estar destinado a vivienda única y estar ocupado con el referido destino, ya sea por la parte deudora o sus sucesores. Es decir, se excluyen otras situaciones, que no cumplan con dichos requisitos. Este congelamiento también aplica, a los créditos prendarios actualizados por UVA.

- ♦ **DEUDAS POR DIFERENCIA DE PRECIO:** En cuanto a las diferencias que existieren, entre las sumas de dinero que hubiere debido abonarse según la cláusula contractual y la que efectivamente se abonarán al aplicar lo dispuesto en el art. 2 del DNU (congelamiento); **el art. 6** dispone que la misma podrá ser cancelada, en **al menos tres cuotas sin intereses, mensuales, iguales y consecutivas**, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha que venza la cuota correspondiente al mes de octubre del presente año.

Se aclara que si las cuotas pendientes de pago con posterioridad al 30 de septiembre fueren menos de tres, la parte acreedora deberá otorgar el número de cuotas adicionales necesarias para cumplir el requisito.

En ningún caso se podrá aplicar intereses moratorios, compensatorios ni punitivos.

- ♦ **DEUDA POR FALTA DE PAGO:** El *art. 7* prevé que las deudas que se pudieren generar hasta el 30 de septiembre del corriente año, ya sea por falta de pago, pagos realizados fuera de plazo, o pagos parciales, podrán abonarse de la misma manera que lo establecido en el art. 6. Es decir, en **al menos tres cuotas sin intereses, mensuales, iguales y consecutivas**, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha que venza la cuota correspondiente al mes de octubre del presente año.

En este supuesto, podrán aplicarse intereses compensatorios, que no podrán exceder la tasa de interés para los plazos fijos en pesos a TREINTA DÍAS que paga el Banco de la Nación Argentina, pero no podrán aplicarse intereses punitivos, moratorios ni ninguna otra penalidad.

Finalmente se dispone, que el artículo 1.529 del CCYCN, no será aplicable durante el periodo de vigencia del primer párrafo del presente artículo. Tal artículo refiere, a la posibilidad de resolver contrato de mutuo y exigir el capital total y sus intereses por el acreedor ante la falta de pago del mutuario.

Para ambos casos, las partes pueden pactar una forma de pago distinta, la que no podrá ser más gravosa para la parte deudora que lo dispuesto en los art. 6 y 7.

## 2) SUSPENSIÓN DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES.

- ♦ El *art. 3* dispone que hasta el **día 30 de septiembre del corriente año**, se suspenden en todo el territorio nacional, las *ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales*, en las que el derecho real de garantía recaiga en los inmuebles indicados en el art. 2.

Incluye la suspensión, también al supuesto contemplado en el art. 2207 CCYCN (caso de garantías hipotecarias sobre una parte indivisa del inmueble). Dicha suspensión regirá, en la medida que la parte deudora que integre el condominio o quienes le sucedan, sean ocupantes de la vivienda.

Asimismo, suspenden los lanzamientos ya ordenados, que no se hubieren realizado al momento de entrar en vigencia el decreto.

Igual medida se aplicará a las ejecuciones correspondientes a créditos prendarios actualizados por UVA.

- ◆ **PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD:** El *art. 4* establece que hasta el 30 de septiembre del corriente año, se suspenden a su vez, los plazos de prescripción y caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria y créditos prendarios actualizados por UVA.
- ◆ **INSCRIPCIONES REGISTRALES:** El *art. 5* dispone que la suspensión del art. 3 (Suspensión Ejecuciones) implica la prórroga automática de todas las inscripciones registrales de las garantías, y asimismo no impedirá, la traba y mantenimiento de medidas cautelares en garantía del crédito. Se suspende también, el plazo de caducidad registral de las inscripciones y anotaciones registrales de hipotecas y prendas, y de las medidas cautelares de procesos de ejecuciones hipotecarias y prendarias.
- ◆ **ORDEN PÚBLICO:** En su *art. 9*, se declara que la presente normativa es de orden público, por lo que las partes deben adecuarse a ellas.
- ◆ **PRORROGA:** En el *art. 13* se faculta al Poder Ejecutivo Nacional, a prorrogar los plazos previstos en el presente decreto.

- ◆ **ENTRADA EN VIGENCIA:** La presente medida, entrará en vigencia a partir de la publicación en el BO.

-----**DECRETO 320/2020**-----

- ◆ **SUSPENSION DE DESALOJOS INMUEBLES:** El *artículo 2* expresa, la suspensión hasta el 30 de Septiembre del corriente año, de la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles cuando:
  - a) El litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación;
  - b) La tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere.

La suspensión alcanza también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del decreto.

El artículo también dispone, que hasta el día 30 de septiembre de este año, quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos.

- ◆ **INMUEBLES AFECTADOS:** El *art. 9* del DNU explicita a qué **contratos de locación** alcanza la normativa, siendo los mismos:

- 1) Inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural;
- 2) Habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares;
- 3) Inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias;
- 4) Inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias;

- 5) Inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria;
- 6) Inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión;
- 7) 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) Inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES).

♦ **PRORROGA:** Conforme el art. 3, se establece la prórroga hasta el 30 de septiembre del año en curso, de la vigencia de los contratos de locación de los inmuebles mencionados anteriormente (**art 9.**) en los siguientes casos:

- a) Cuando el vencimiento del contrato de alquiler sea entre el 20 de marzo y el 30 de septiembre del presente año;
- b) La tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadora, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere;
- c) Cuando vencido el plazo convenido o el plazo mínimo legal y el locatario hubiese continuado con la tenencia del inmueble (Art. 1218° del CCyCN);

En todos los casos, la extensión del plazo contractual implica la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora.

El artículo faculta a parte locataria a optar por mantener el vencimiento original 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, si ello fuera posible.

♦ **CONGELAMIENTO DE PRECIOS DE ALQUILERES:**

El DNU establece en su **artículo 4**, el congelamiento hasta el 30 de septiembre del 2020, del precio de las locaciones de los inmuebles contemplados en el artículo 9º, siendo el precio de la locación o de la cuota durante ese período, el correspondiente al importe del mes de marzo del corriente año.

Las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por la parte locataria se registrarán conforme lo acordado por las partes.

♦ **SUBSISTENCIA DE FIANZA:**

El DNU establece en su **artículo 5** que hasta el 30 de septiembre del corriente año o hasta que venza la prórroga opcional prevista en el art. 3 tercer párrafo, no resultará de aplicación el art. 1225 del Código Civil y Comercial de la Nación, (finalización de la fianza por extinción del plazo contractual y necesidad del consentimiento expreso del fiador para extender su obligación) ni las causales de extinción de la fianza previstas en incisos b) y d) del artículo 1596 del mismo cuerpo normativo.

♦ **DEUDAS POR DIFERENCIA DE PRECIO:**

El DNU establece en su **art. 6**, que la diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar producto del congelamiento estipulado en el art. 4, 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. Este procedimiento se aplicará aun cuando el contrato finalizara antes de la cancelación de la última cuota.

No podrán aplicarse intereses moratorios, compensatorios ni punitivos, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación.

Además, las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la dispuesta por el Decreto.

- ◆ **DEUDA POR FALTA DE PAGO:** El **art. 7** del DNU evita que quien no pagó los alquileres, pueda ser desalojado antes del 30 de septiembre; pero no lo excusa de la obligación de pagar dichos alquileres. Por ello, la deuda que se hubiera generado desde la fecha de entrada en vigencia del Decreto hasta el 30 de septiembre del 2020 por **falta de pago, pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o pagos parciales**, deberá ser cancelada por el deudor en al menos 3 cuotas y como máximo 6, mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año.

Podrán aplicarse intereses compensatorios que no superen la tasa de interés para plazos fijos en pesos a 30 días del Banco Nación Argentina; pero no podrán aplicarse intereses moratorios, punitivos ni ninguna otra de las penalidades previstas en el contrato.

Durante este período tampoco podrá el locador rescindir el contrato por falta de pago de dos períodos consecutivos (art. 1219 del CCyCN).

También podrá acordarse otra forma de pago siempre que no resulte más gravosa para el deudor que la establecida en el Decreto.

- ◆ **BANCARIZACION:** El **art. 8** dispone la obligación al locador, de comunicar a la parte locataria -dentro de los 20 días contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto-, los datos necesarios para que esta pueda (si así lo quisiera) realizar transferencias bancarias o depósitos por cajero automático para efectuar los pagos a los que esté obligada.



- ♦ **VULNERABILIDAD DEL LOCADOR – EXCEPCION:** El *art. 10* del DNU prevee una situación que denomina “vulnerabilidad del locador”, y aclara que ante la existencia de aquella, serán excluidos del congelamiento de precios, los contratos en los que el locador dependa exclusivamente del canon convenido en el contrato para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente. Asimismo, aclara que deberá acreditarse debidamente tales extremos.
- ♦ **EXCLUSION:** El *art. 11* expresa que quedan excluidos del presente decreto, los contratos de arrendamiento y aparcería rural contemplados en la Ley N° 13.246.

**Esta exclusión no contempla:**

- Contratos de inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias (art. 9° inc. 4 del Decreto).
- Contratos de locación temporarios previstos en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación, siendo los mismos:
  - sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
  - habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines;
  - guarda de cosas (cocheras);
  - exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

- ♦ **MEDIACION OBLIGATORIA:** El *art. 12* establece que por el plazo de un (1) año desde la entrada en vigencia del decreto, será obligatoria la mediación para los procesos de ejecución y desalojos regulados en el mismo. Esto implica, la suspensión

por el plazo mencionado, de la aplicación del artículo 6° de la Ley N° 26.589, que dispone que la mediación en esos casos es facultativa.

- ◆ **PRORROGA:** El DNU faculta al Poder Ejecutivo Nacional a prorrogar los plazos previstos en el mismo.
- ◆ **ORDEN PÚBLICO:** Las disposiciones del DNU son de orden público. Esto implica, que las partes deberán ceñirse a ellas, sin poder negociar más allá de lo que ellas prevean.
- ◆ **ENTRADA EN VIGENCIA:** El *art. 15* del DNU establece que el mismo entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

*Cualquier consulta adicional, estamos a su entera disposición.*

*Los saludamos atte.*