011 4342-5128 camara@caphai.com.ar Perú 570, Cdad. Autónoma de Buenos Aires

CÁMARA ARGENTINA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Circular N° 46 : **Abril de 2020**

Importante

Novedades sobre contratos de alquiler

A través del Decreto 320/20 cuya vigencia opera a partir de su publicación en el B.O. el día 29 de marzo de 2020, se establecen las siguientes situaciones referidas a contratos de alquiler:

* Suspensión de desalojos

Se suspenden en todo el territorio nacional, hasta el día 30 de septiembre de 2020, 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 en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria.
Quedan alcanzados también a los desalojos ya ordenados que no se hubieran efectivizado a la fecha de entrada en vigencia del decreto.

* Prórroga de contratos

Se prorrogan hasta el día 30 de septiembre de 2020, la vigencia de los contratos de locación de los inmuebles cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo pasado y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, y para los contratos cuyo vencimiento esté previsto antes del 30 de septiembre de este año.
La parte locataria 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. El ejercicio de cualquiera de estas opciones deberá notificarse en forma fehaciente a la parte locadora con antelación suficiente que deberá ser, por lo menos, quince días de anticipación a la fecha de vencimiento pactada, si ello fuere posible.
En todos los casos, la extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora.

* Congelamiento del precio de los alquileres

Se dispone hasta el 30 de septiembre 2020, el congelamiento del precio de las locaciones de los contratos de alquiler de inmuebles. Durante la vigencia de esta medida se deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo de 2020.
En tanto que las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por la parte locataria se regirán conforme lo acordado por las partes.

* Pago en cuotas de la diferencia de precio y/o falta de pago

Las deudas por las diferencias que resultaren entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por la aplicación del congelamiento, como así también las deudas por falta de pago que se generen desde la vigencia del Decreto, deberán será abonadas por la parte locataria en, al menos tres y como máximo seis cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente corresponda al mes de octubre del corriente de 2020, y junto con este. Las restantes cuotas vencerán en el mismo día de los meses consecutivos. El procedimiento para el pago en cuotas de las diferencias resultantes será de aplicación aun cuando hubiere operado el vencimiento del contrato.

Se aclara para el caso de las diferencias de precio que no podrán aplicarse intereses moratorios, compensatorios ni punitorios, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato. En tanto que para las deudas por falta de pago podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a treinta días, que paga el Banco de la Nación Argentina.

Por otro lado, se establece que las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la establecida en el primer párrafo de este artículo.